



# Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
a v zmysle uznesenia MsZ č. 72/2005 zo dňa 19.05.2005

## I.

### Zmluvné strany

#### 1. Prenajímateľ: Mesto Senec

sídlo: Mierové nám. 8, 903 01 Senec  
v zastúpení Ing. Karol Kvál – primátor mesta  
IČO: 00305065  
Bank. spojenie: č.ú. : Dexia Banka Slovensko a.s.6602827002/5600  
Variab.symbol :6401

a

#### 2. Nájomca: Súkromné liečebno-výchovné sanatórium

IČO: 36075604  
č.ú.: VÚ BASIC PLUS 195823025  
zriaďovateľ: Paed.Dr. Andrej Argaláš  
trvale bytom : Námestie priateľstva č. 14, Dunajská Streda

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a uznesenia MsZ č. 72/2005 zo  
dňa 19.05.2005  
túto nájomnú zmluvu

## II.

### Predmet a účel zmluvy

1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností, a to:

#### STAVIEB:

- Administratívna budova, súp. č. 4033 na parc.č. 5218/46
- Administratívna budova, súp.č. 4033 na parc.č. 5218/44
- Administratívna budova, súp.č. 4033 na parc.č. 5218/48
- Administratívna budova, súp.č. 4033 na parc.č. 5218/49
- Vrátnica, súp. č. 4031 na parc.č. 5218/41
- Trafostanica, súp. č. 4029 na parc.č. 5218/40

#### POZEMKOV:

- parc. č. 5218/6 o celkovej výmere 1825 m<sup>2</sup> – ostatné plochy
- parc. č. 5218/14 o celkovej výmere 2529 m<sup>2</sup> – ostatné plochy
- parc.č. 5218/15 o celkovej výmere 1765 m<sup>2</sup> – ostatné plochy
- parc.č. 5218/16 o celkovej výmere 6461 m<sup>2</sup> – ostatné plochy
- parc. č. 5218/35 o celkovej výmere 237 m<sup>2</sup> – ostatné plochy

- parc. č. 5218/36 o celkovej výmere 469 m<sup>2</sup> – ostatné plochy
- parc. č. 5218/45 o celkovej výmere 289 m<sup>2</sup> – ostatné plochy
- parc. č. 5218/46 o celkovej výmere 273 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoría,

k.ú. Senec, nachádzajúce sa na Diaľničnej ul. v Senci – za vinohradmi / objekt bývalých kasární/, vedené na LV č. 5943 Katastrálneho úradu v Bratislave, Správe katastra Senec.

2/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti, a to:

#### STAVBY:

- Administratívna budova, súp. č. 4033 na parc.č. 5218/46
- Administratívna budova, súp.č. 4033 na parc.č. 5218/44
- Administratívna budova, súp.č. 4033 na parc.č. 5218/48
- Administratívna budova, súp.č. 4033 na parc.č. 5218/49
- Vrátnica, súp. č. 4031 na parc.č. 5218/41
- Trafostanica, súp. č. 4029 na parc.č. 5218/40

#### POZEMKY:

- časť parc.č. 5218/6 – ostatné plochy o výmere cca 742 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/
- časť parc. č. 5218/14 – ostatné plochy o výmere 1127 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/
- časť parc.č. 5218/15 – ostatné plochy o výmere 375 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/
- časť parc.č. 5218/16 – ostatné plochy o výmere 553 m<sup>2</sup> / podľa situačného nákresu/
- parc.č. 5218/35 – ostatné plochy o celkovej výmere 237 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/
- parc.č. 5218/36 – ostatné plochy o celkovej výmere 469 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/
- parc.č. 5218/45 – ostatné plochy o celkovej výmere 289 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/
- parc.č. 5218/46 – zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 273 m<sup>2</sup> /podľa situačného nákresu/

všetko k.ú. Senec, nachádzajúce sa na Diaľničnej ul. v Senci -- za vinohradmi / objekt bývalých kasární/, vedené na LV č. 5943 Katastrálneho úradu v Bratislave, Správe katastra Senec **v zmysle situačného nákresu**, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti špecifikované v čl.II ods. 2/ tejto zmluvy **za účelom vytvorenia liečebno-výchovného sanatória**.

4/ Ostatný areál bývalých kasární umožní prenajímateľ nájomcovi využívať po vzájomnej dohode / napr. obrábanie pôdy, údržba zelene a pod./.

5/ Nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné, ako aj plniť ostatné zmluvné záväzky.



### III. Doba nájmu

1/ Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu **určitú, a to 5 rokov, od 27.05.2005 do 27.05.2010** s právom prednostného predĺženia doby nájmu pre nájomcu.

### IV. Nájomné a platobné podmienky

1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1,-Sk ročne** / slovom jedna koruna slovenská /.

2/ Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 31.3. príslušného kalendárneho roku. Za rok 2005 sa nájomca zaväzuje nájomné uhradiť do 30.06.2005.

3/ Za deň úhrady sa považuje dátum odpísania úhrady z účtu nájomcu, úhrada v hotovosti do pokladne MsÚ, prípadne zaplatenie úhrady poštovou poukážkou.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa môže každoročne upraviť do 31.3. príslušného kalendárneho roku.

5/ V prípade omeškania s úhradou nájomného vzniká prenajímateľovi právo voči nájomcovi na úhradu **úroku z omeškania vo výške 0,05%** z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania.

6/ Nájomca je povinný merače energií / el. energia, teplo, voda / prepísať na svoje meno ku dňu podpisu tejto zmluvy. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť skutočne spotrebované energie od 1. 5. 2005 ku dňu prepisu meračov na nájomcu na základe fakturácie prenajímateľom.

### V. Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1/ Prenajímateľ:

- prenecháva nájomcovi predmetné nehnuteľnosti v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca ich v takomto stave preberá,
- je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nehnuteľnosti,
- je oprávnený požadovať prístup k predmetným nehnuteľnostiam za účelom kontroly, či nájomca užíva nehnuteľnosti riadnym spôsobom,
- môže kedykoľvek **odstúpiť** od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú nehnuteľnosť alebo ak trpí užívanie nehnuteľnosti takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
- môže **odstúpiť** od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.

## 2/ Nájomca:

- je oprávnený užívať nehnuteľnosti spôsobom určeným v zmluve a to vzhľadom k povahe a určeniu veci,
- je oprávnený prenechať nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa,
- je povinný vykonávať opravy, rekonštrukcie a drobné údržby na vlastné náklady,
- sa zaväzuje neuskutočňovať na prenajatom pozemku bez súhlasu prenajímateľa ďalšie stavebné úpravy,
- je povinný, ak vykoná zmeny na predmetných nehnuteľnostiach bez súhlasu prenajímateľa, po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnostiach prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť,
- nebude požadovať žiadnu finančnú ani inú náhradu za vynaložené náklady spojené s užívaním prenajatej nehnuteľnosti,
- je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnosti nevznikla škoda,
- je povinný dať nehnuteľnosť poistiť,
- preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok nachádzajúci sa v čase trvania nájmu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu,
- je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ostrahu a ochranu prenajatej nehnuteľnosti,
- sa zaväzuje umiestniť v liečebno-výchovnom sanatóriu maximálne 60 detí,
- je povinný vytvoriť pre potreby prenajímateľa 16 lôžok pre sociálne ubytovanie a tieto izby zariadiť nábytkom, pričom dodávku a úhradu za el. energiu, teplo a vodu zabezpečí sám,
- je povinný dodržiavať predpisy o ochrane pred požiarmi. Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce z § 4 a 5 z.č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca vykonáva povinnosti vyplývajúce z § 4 a 5 cit. zákona na vlastné náklady,
- je povinný dodržiavať predpisy o BOZP. Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 330/1996 Z.z. v znení zákona č. 158/2001 Z.z. a zákona č. 215/2004 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zákona č. 95/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov,
- je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak prenajatá nehnuteľnosť sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilou na dohodnuté užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou, alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

## VI.

### Skončenie nájmu

1/ Nájomná zmluva sa môže ukončiť:

a/ **písomnou dohodou** zmluvných strán,

b/ **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán.

Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.



2/ Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájomný pomer výpoveďou, ak:

- nájomca užíva prenajatú nehnuteľnosť v rozpore s touto nájomnou zmluvou,
- nájomca poruší ustanovenia čl. V tejto zmluvy.

3/ Nájomca a prenajímateľ je oprávnený skončiť nájomný pomer výpoveďou, ak na jeho strane nastali také okolnosti, pre ktoré nemôže užívať alebo prenajímať predmet nájmu na dohodnutý účel.

4/ Právny úkon zmluvnej strany smerujúci ku skončeniu nájomného pomeru musí mať písomnú formu a musí byť doručený druhej zmluvnej strane.

5/ Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním prenajatej nehnuteľnosti je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie jej prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

6/ Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú nehnuteľnosť v stave, v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1/ Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

2/ Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

3/ Vzťahy touto zmluvou neupravené, avšak s touto zmluvou súvisiace sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4/ Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú na základe ich vážnej a slobodnej vôle, nie v tiesni za inak nevhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

5/ Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, ktoré sú autentické, a z ktorých po dva obdrží prenajímateľ a po dva nájomca.

V Senci, dňa 27.05. 2005

Prenajímateľ

Ing. Karol Kvál  
primátor mesta



Nájomca

Paed.Dr. Andrej Argaláš  
zriaďovateľ



## Výpis z uznesení

### zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Senci zo dňa 19. mája 2005

#### Uznesenie MsZ č. 72 /2005

- I. MsZ prerokovalo návrh na prenájom nehnuteľností vedených na LV č. 5943 vedený Správou katastra Senec pre Súkromné liečebno-výchovné sanatórium
- II. MsZ súhlasí s prenájom nehnuteľností vedených na LV č. 5943 vedený na LV č. 5943 vedený Správou katastra Senec pre Súkromné liečebno-výchovné sanatórium za podmienok uvedených v prílohe č. I.

Ing. Karol Kváč  
primátor mesta



Za správnosť:  
Bernadičová G.

#### Príloha č. 1

1. Nájomca si opravy a rekonštrukcie vykoná na vlastné náklady
2. Merače energií budú na mene nájomcu
3. Drobnú údržbu vykonávať na vlastné náklady
4. Zabezpečovať na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a ochrane zdravia a bezpečnosti ochrane majetku hygieny a požiarnej ochrany
5. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok nachádzajúci sa v čase trvania nájmu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu
6. Nájomca môže stavebné úpravy vykonávať len so súhlasom vlastníka
7. Nájomca vytvorí pre potreby mesta 16 lôžok pre sociálne ubytovanie
8. Nájomca izby pre sociálne ubytovanie zariadi nábytkom a bude dodávať elektrickú energiu, teplo a vodu a nebude požadovať úhradu
9. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí ostrahu a ochranu prenajatej nehnuteľnosti
10. Dať do prenájmu iba tú časť, kde je prevádzková budova. Ostatnú časť pozemku dať – ponúknuť možnosť využívať.
11. Výška nájmu 1,- Sk (nájomné sa bude prehodnocovať každý rok
12. Dĺžka nájmu 5 rokov
13. Maximálny počet ubytovaných detí 60





**Dodatok č.1**  
**k nájomnej zmluve**  
uzatvorenej dňa 27.05.2005

uzatvorenej medzi :

**Prenajímateľom : Mesto Senec**

v zastúpení : Ing. Karolom Kváľom – primátorom mesta  
sídlo : Mierové nám.č. 8, 903 01 Senec  
IČO : 00305065  
Bankové spojenie : Dexia Banka Slovensko a.s.  
Č.účtu : 6602827002/5600

a

**Nájomcom : Súkromné liečebno-výchovné sanatórium**

IČO : 36075604  
Č.ú. : VÚ BASIC PLUS 195823025  
Zriaďovateľ : Paed.Dr. Andrej Argaláš  
Trvale bytom : Námestie priateľstva č.14, Dunajská Streda

**ČI.I**

Predmetom dodatku č.1 k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 27.05.2005 je **zmena a doplnenie čl.III – doba nájmu** takto :

**Čl. III – Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu určitú, do 30.06.2013.**

**ČI.II**

Ostatné body nájomnej zmluvy zostávajú nezmenené.

**ČI.III**

Dodatok č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy uzavretej dňa 27.05.2005 a nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

Dodatok č. 1 je vyhotovený v štyroch exemplároch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu. Každý výtlačok má právnu silu originálu.

V Senci.....*17.3.2008*

.....  
Ing. Karol Kváľ  
primátor mesta



.....  
Paed. Andrej Argaláš  
nájomca





**Dodatok č. 2**  
k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 27.05.2005

zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Mesto Senec  
Mierové námestie 8  
903 01 Senec  
Zastúpený: Ing. Karol Kvál, primátor mesta  
IČO: 00 305 065  
Bankové spojenie: Dexia Banka Slovensko a.s.  
číslo účtu: 6602827002/5600  
/ďalej len „prenajíateľ“/

**Nájomca:** Súkromné liečebno-výchovné sanatórium  
Dialničná ulica  
903 01 Senec  
v zastúpení: Paed. Dr. Andrej Argaláš  
IČO: 360 75 604  
Bankové spojenie: VÚB a.s.,  
Číslo účtu: 195823025  
/ďalej len „nájomca“/

**Nájomná zmluva uzatvorená dňa 27.05.2005 sa v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Senci č. 106/2009 zo dňa 10.09.2009 mení a dopĺňa takto:**

V článku III. **Doba nájmu ods. 1/** sa za pôvodný text vypúšťa a nahrádza sa nasledovným:

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu určitú do **18.5.2020** s právom prednostného predĺženia doby nájmu pre nájomcu.

**Ostatné ustanovenia zmluvy zostávajú nezmenené.**

Dodatok č. 2 je neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy, uzatvorenej dňa 27.05.2005.

Dodatok č. 2 je vyhotovený v 4 exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 2 exempláre.

V Senci, dňa 23. 9. 2009

za prenajíateľa  
Ing. Karol Kvál  
primátor mesta



V Senci, dňa 30.09.2009

za nájomcu  
Paed. Dr. Andrej Argaláš  
zriaďovateľ SLVS