

Nájomná zmluva

Uzatvorená v zmysle §663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ: Nitrianska Investičná s.r.o.
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
IČO: 36 567 761
IČ DPH: SK2021968333
Zapísaná v: OR OS NR, oddiel: Sro, vložka č.: 16170/N
V zastúpení: Ing. František Refka, konateľ
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK40 9000 0000 0050 5571 5719
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Telovýchovná jednota AC
sídlo: Parkové nábrežie 27, 950 50 Nitra
IČO: 00681687
DIČ: 2021269822
Zapísaná v: MV SR, registračné číslo: VVS/1-900/90-128
V zastúpení: Mgr. Štefan Tvrдый, predseda
Ivan Molnár, podpredseda
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK61 0900 0000 0000 3123 4942
(ďalej ako „Nájomca“, spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ uzavrel s Nájomcom zmluvu na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 4.2.2021 (ďalej len „uznesenie MZ“).
2. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom budovy Zápasníckej haly Júliusa Strniska, Parkové nábrežie 27, 94901 Nitra

Článok II.

Vymedzenie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy na pozemkov parc. reg. „C“ KN s parc. č.:

- a. 185, o výmere 2462 m2, druh pozemku: Ostatná plocha,

v obci Nitra, okres Nitra, Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel Prenajímateľa o veľkosti 1/1 k celku, všetko zapísané na LV č. 7689, vedeného na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, k. ú. Nitra

2. Súčasťou predmetu nájmu je aj právo Nájomcu využívať prístupové komunikácie k zápasníckej hale.

Článok III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma a nájomca berie do nájmu halu špecifikovanú v čl. II ods. 1 tejto Zmluvy v spojení s čl. II ods. 2 tejto Zmluvy.
2. Účelom nájmu je dlhodobé prevádzkovanie športov, súvisiacich v využití tejto haly.
3. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel využitia zápasníckej haly.

Článok IV. Doba nájmu, cena nájmu a zánik zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na:

- a. 10 rokov odo dňa ukončenia rekonštrukcie zápasníckej haly.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za halu:

- a. Vo výške 35 100 EUR / rok

3. Nájomná zmluva sa ukončuje:

- a. Uplynutím doby nájmu bez predĺženia doby nájmu v zmysle ods. 5 tohto článku Zmluvy,
- b. dohodou Zmluvných strán,
- c. výpoveďou jednej zo Zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane, pričom Prenajímateľ môže vypovedať Zmluvu výlučne v tom prípade, keď si Nájomca riadne a včas neplní povinnosť riadne platiť nájomné dohodnuté touto Zmluvou, a to ani v dodatočnej 60-dňovej lehote,
- d. odstúpením od Zmluvy,
- e. zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.

4. Každá zo zmluvných strán má právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu od zmluvy odstúpiť, avšak iba v prípadoch podstatného porušenia ustanovení tejto zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle tejto Zmluvy, ktoré vznikli do dňa odstúpenia od Zmluvy. Na účely tohto článku sa podstatným porušením tejto Zmluvy rozumie ak:

- a. Nájomca zmení účel nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b. Nájomca poruší svoj záväzok podľa čl. IV ods. 4 Zmluvy,
- c. Nájomca z dôvodov na svojej strane poruší svoju povinnosť podľa čl. VI ods. 3 Zmluvy,

- d. Nájomca pred uplynutím doby nájmu definitívne ukončí prevádzku športovej haly na účel dohodnutý touto zmluvou, alebo Nájomca po dobu dlhšiu ako 6 po sebe nasledujúcich mesiacov z dôvodu, ktorý nemá charakter okolností vis maior, nebude prevádzkovať stavbu na účel dohodnutý touto Zmluvou; za okolností vis maior nebudú považované dôvody spočívajúce v nepriaznivých ekonomických, hospodárskych alebo personálnych podmienkach na strane Nájomcu. Za okolnosť vis maior sa považuje aj potreba opráv, modernizácie alebo rekonštrukcie multifunkčnej športovej haly vykonávaná v období najviac 6 po sebe nasledujúcich mesiacov.
 - e. Prenajímateľ poruší svoj záväzok podľa čl. V ods. 3 Zmluvy,
 - f. Prenajímateľ poruší svoj záväzok podľa čl. V ods. 5 Zmluvy
5. Prenajímateľ a rovnako Nájomca sú tiež oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak bude rozhodnuté o zrušení Nájomcu s jeho následnou likvidáciou. Nájomca je povinný o prijatí rozhodnutia o jeho zrušení informovať Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa prijatia rozhodnutia o zrušení.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi za užívanie haly dohodnutú cenu nájomného. Nájomné je splatné na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, a to v lehote 15 dní od doručenia faktúry Nájomcovi.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Nájomné vo výške dohodnutej v čl. IV ods. 1 a ods. 2 tejto Zmluvy.
8. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania so splatením nájomného, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vyplatiť celkové nájomné za celú dobu trvania nájmu kedykoľvek počas trvania doby nájmu. V prípade predčasného ukončenia nájmu inak ako uplynutím doby, na ktorú bol nájom zmluvnými stranami dojednaný, Nájomca má nárok na vrátenie už zaplatenej zodpovedajúcej nespotrebovanej časti nájomného.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi halu najneskôr do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy v stave, v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že zápisnícka hala nie je v čase podpisu tejto zmluvy zaťažený žiadnymi právami tretích osôb alebo ťarchami. Prenajímateľ tiež prehlasuje, že pozemok nie je znečistený, kontaminovaný alebo znehodnotený spôsobom, ktorý by bránil Nájomcovi v jeho užívaní na dohodnutý účel.
3. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje, že k danej stavbe počas doby trvania nájmu nezriadi v prospech tretích osôb, odlišných od Nájomcu, žiadne práva alebo ťarchy a nevykoná žiadny iný právny úkon, ktorý by mohol mať za následok vznik vecného bremena, predkupného práva, záložného práva alebo inej ťarchy vecnoprávnej povahy, ktorá by mohla obmedziť Nájomcu v užívaní.

Článok VI.
Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie zápasníckej haly dohodnuté nájomné.
2. Nájomca je oprávnený užívať halu v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve. Nájomca je oprávnený užívať halu na iný ako dohodnutý účel iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k tejto zmluve. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca v žiadnom prípade nezodpovedá za škody spôsobené konaním tretích osôb alebo pôsobením vis maior.
4. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Nájomca berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov. Nájomca v žiadnom prípade nezodpovedá za porušenie právnych predpisov upravujúcich ochranu životného prostredia a nakladania s odpadmi konaním tretích osôb. V prípade, ak dôjde k porušeniu vyššie uvedených predpisov a vzniku škody konaním tretích osôb, ktoré sú v zmluvnom vzťahu k Nájomcovi, Nájomca sa zaväzuje poskytnúť dotknutým orgánom štátnej správy všetku potrebnú súčinnosť pri objasnení takýchto skutočností.
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity. Termín splnenia tejto povinnosti je ohraničený tridsiatimi dňami odo dňa vzniku predmetnej zmeny, ktorú je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi. Nesplnenie tohto záväzku sa nepovažuje za podstatné porušenie zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že za údržbu komunikácií, chodníkov a príľahlej zeleni, spevnených i nespevnených plôch nachádzajúcich sa na pozemku a v blízkom okolí zodpovedá výlučne Nájomca. Náklady spojené s údržbou komunikácií a chodníkov ako aj s údržbou spevnených i nespevnených plôch nachádzajúcich sa na pozemku znáša v plnom rozsahu Nájomca.
7. Nájomca je povinný uzatvoriť a počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú v potrebnom a opodstatnenom rozsahu pokrývať riziká vzniku takých poisťných udalostí s možnými dôsledkami poškodenia Stavby, akými sú živelná udalosť, poškodenie a zničenie všetkého majetku Nájomcu v Stavbe, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení. Nájomca ďalej poisť stavbu proti takým poisťným udalostiam, akými sú krádež vlámaním alebo vandalizmus.

Článok VII.
Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu so súhlasom Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ tento súhlas bezdôvodne neodmietne.
2. Táto Zmluva sa uzatvára v súlade s so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas a užívať zápasnícku halu v súlade účelom dohodnutým v tejto Zmluve.

Článok IX. Doručovanie a zmena údajov

1. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so Zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Odstúpenie od zmluvy sú zmluvné strany povinné zaslať formou doporučenej zásielky.
3. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, a to najmä údaj o obchodnom mene a adrese sídla zmluvnej strany.
4. Písomnosť doručovaná poštou sa považuje na účely tejto zmluvy za doručenú najneskôr dňom, kedy bola vrátená odosielajúcej strane ako nedoručená.

Článok X. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. V prípade, ak niektoré ustanovenia Zmluvy stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neúčinných ustanovení alebo za účelom úpravy vzťahov, ktoré nie sú právne upravené sa použijú ustanovenia platných právnych predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie k obsahu a účelu ustanovení Zmluvy, ktoré stratili platnosť a/alebo účinnosť, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
2. Kdekoľvek, kde táto Zmluva ustanovuje povinnosť ktorejkoľvek Zmluvnej strany, nepovažuje sa táto povinnosť za porušenú a Zmluvná strana nebude v omeškaní so splnením takejto povinnosti, ak takéto porušenie a/alebo omeškanie je dôsledkom skutočností, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a ktorú povinná Zmluvná strana nemohla ovplyvniť, najmä v dôsledku okolností vis maior, v dôsledku mimoriadnej epidemiologickej udalosti, mimoriadnej situácie, karanténnych opatrení, rozhodnutí a opatrení orgánov verejnej moci a pod.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Akékoľvek dodatky a zmeny tejto Zmluvy sú platné len v písomnej forme riadne očíslovaných dodatkov, po ich odsúhlasení a podpísaní oboma zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek komunikácia alebo dokumentácia sa bude doručovať na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy buď osobne, kuriérom alebo poštou. Písomnosť alebo komunikácia sa považuje za doručenie po uplynutí 5 pracovných dní odo dňa ich odoslania na prepravu poštou alebo kuriérom, to neplatí ak adresát potvrdí prijatie zásielky pred týmto dátumom. V prípade odopretia prijatia písomností sa táto považuje za doručenie okamihom odmietnutia.
6. Zmluvné vzťahy oboch zmluvných strán neupravené touto Zmlouvou sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky. Táto Zmluva sa riadi a vykladá podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.
7. Táto Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť a záväznosť, budú rozhodované pred vecne a miestne príslušným súdom Slovenskej republiky.
9. Práva, povinnosti a záväzky, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy, prechádzajú aj na právnych nástupcov jednotlivých zmluvných strán. Ak v dôsledku legislatívnych úprav bude týmito úpravami dotknutá Zmluva, zaväzujú sa zmluvné strany bez zbytočného odkladu uzavrieť dodatok k Zmluve, ktorým sa uvedú príslušné ustanovenia Zmluvy do súladu s novým právnym predpisom.
10. Obe zmluvné strany záväzne vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto Zmluvy, že jej text je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaní, a že si Zmluvu pred jej podpísom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

31. 03. 2021

V Nitre dňa 2021

Prenajímateľ:



Nitrianska investičná s.r.o.

Ing. František Refka, konateľ

Nitrianska investičná, s.r.o.

Mestský úrad v Nitre

Štefánikova 60, 950 06 Nitra

IČO: 365 677 61 DIČ: 202196836

31. 03. 2021

V Nitre dňa 2021

Nájomca:



Telovýchovná jednota AC Nitra, o.z.

Mgr. Štefan Tvrdý, predseda

Ivan Molnár, podpredseda