

Rámcová zmluva o nájme

uzavretá podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Nitrianska investičná, s.r.o.**
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
IČO: 36 567 761
DIČ: 2021968333
IČ DPH: SK2021968333
Zápis: v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 16170/N
Štatutárny orgán: Ing. František Refka, konateľ

Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK40 0900 0000 0050 5571 5719

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: TJ SLOVAN NITRA-CHRENOVA
Sídlo: Pri strelnici 7, 94901 Nitra
IČO: 34 00 36 57
DIČ: 20 21 205 703
IČ DPH: nie sú platcami DPH
Zápis: ...
Štatutárny orgán: ...
Iban : SK30 0900 0000 0000 3123 4918

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je v 1/1 vo vzťahu k celku výlučným vlastníkom nehnuteľností a zariadení, ktoré sa nachádzajú v okrese Nitra, obci Nitra, kat. úz. Nitra a ktoré spoluvytvárajú športový futbalový areál pod Nitrianskym hradom. Tento športový futbalový areál zahŕňa najmä:
 - a) vedľajšie futbalové ihriská a tréningové plochy vrátane vybavenia (polievanie, ...),
 - b) hlavná hracia plocha
- 1.2. Nájomca pôsobí v oblasti tréningovania futbalového mužstva má záujem za týmto účelom o nájom časti športového futbalového areálu. Vzhľadom na uvedené zmluvné strany uzatvárajú túto rámcovú zmluvu o nájme.
- 1.3. Rámcová zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.06.2023

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom tejto zmluvy je dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom o rámcových podmienkach nájmu športového futbalového areálu podľa bodu 1.1. tejto zmluvy, resp. jeho častí, bližšie špecifikovaných následne v jednotlivých objednávkach nájomcu a povinnosť úhrady nájomného za nájom predmetu nájmu.
- 2.2. V súlade s touto rámcovou zmluvou bude prenajímateľ s nájomcom uzatvárať osobitné nájomné zmluvy, a to na základe objednávky nájomcu a výslovnej akceptácie objednávky nájomcu prenajímateľom, pričom akceptácia objednávky bude doručená nájomcovi e-mailom alebo písomne. Prenajímateľ nie je povinný objednávku akceptovať a nie je ani povinný odmietnutie objednávky odôvodniť. Nájomné zmluvy sa budú uzatvárať na jeden kalendárny mesiac.
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli, že objednávka nájomcu musí obsahovať minimálne:
 - a) dobu nájmu s označením začiatku a konca (deň a hodina začiatku a ukončenia nájmu),
 - b) označenie/určenie predmet nájmu,
 - c) účel nájmu, prenájom tréningovej plochy parcely číslo C174/8, C174/10, C178, C184 na LV 7689 katastrálne územie Nitra- Staré mesto
 - d) hlavná hracia plocha parcela číslo 170/1 na LV 7689
 - e) cena nájmu bude neoddeliteľnou prílohou krátkodobej nájomnej zmluvy
- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je potrebný prechod alebo prejazd cez predmet nájmu (jeho časti) zo strany prenajímateľa alebo iných tretích osôb napr. pre prístup k iným nehnuteľnostiam a/alebo zariadeniam, nájomca je povinný tento prechod alebo prejazd cez predmet nájmu v nevyhnutnom a potrebnom rozsahu umožniť.

Článok III. Účel a doba trvania zmluvy

- 3.1. Účelom tejto zmluvy je vykonávanie športovej činnosti nájomcu a organizácia športových podujatí v predmete nájmu, a to predovšetkým výchova mladých futbalistov (prípravka, žiaci, dorast, ...) a všetky s tým súvisiace činnosti.
- 3.2. Na základe tejto zmluvy a v súlade s akceptovanými objednávkami je nájomca oprávnený organizovať výlučne futbalové tréningy.

Článok IV. Odovzdanie a vrátenie predmetu nájmu

- 4.1. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi po akceptácii objednávky nájomcu. Nájomca bude preberať predmet nájmu do užívania v stave, s ktorým sa oboznámi miestnou fyzickou obhliadkou a tento stav berie na vedomie. Nájomca si je vedomý aktuálneho účelového určenia predmetu nájmu vrátane jeho súčastí.
- 4.2. Predmet nájmu vráti nájomca prenajímateľovi po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca výslovne súhlasí, že ak nájomca predmet nájmu nevyprace, prenajímateľ je oprávnený aj prostredníctvom tretích osôb svojpomocne predmet nájmu vypratať na náklady nájomcu.

Článok V. Nájomné

- 5.1. Dohodnuté nájomné nájomca zaplatí prenajímateľovi na základe faktúry bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na dohodnuté platobné miesto, ktorým sa rozumie bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Faktúra musí obsahovať všetky zákonom ustanovené náležitosti ako aj identifikáciu tejto zmluvy a obdobia, ohľadom ktorého sa faktúra na nájomné vystavuje.
- 5.2. Prenajímateľ bude znášať poplatky spojené s vlastníctvom predmetu nájmu, pri ktorých nie je výslovne dohodnuté, že ich znáša nájomca (napr. daň z nehnuteľnosti a pod.).

Článok VI.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 6.1. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zahrnuté v nájomnom a tieto v závislosti od druhu a účelového určenia predmetu nájmu bude poskytovať prenajímateľ. Tieto zahŕňajú najmä dodávku elektriny, vody a kúrenie, kosenie, polievanie, upratovanie a pod...

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Nájomca preberá predmet nájmu zabezpečený protipožiarnymi zariadeniami, ako aj zabezpečený opatreniami v súlade so Zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.2. Nájomca bude predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku predmetu nájmu v súlade so Zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a inými normami. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť plnenie a dodržiavanie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj v oblasti ochrany pred požiarmi. Táto zodpovednosť sa týka všetkých osôb, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu. Prípadné náklady na opravu poškodených zariadení znáša nájomca.
- 7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovacie zariadenia v predmete nájmu na svoje náklady a ťarchu udržiavať a zabezpečovať/meniť v súlade s činnosťou, ktorá sa bude v predmete nájmu vykonávať v súlade s touto zmluvou. Revízne správy o stave elektrických ako aj plynových zariadení a protipožiarne revízie vrátane ich aktualizácii bude v súlade so zákonom zabezpečovať prenajímateľ.
- 7.4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup tak, aby tým (najmä vzhľadom na rozsah, resp. frekvenciu požadovaného prístupu) nebola ohrozená činnosť nájomcu, k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly umožniť. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetky informácie týkajúce sa predmetu nájmu.
- 7.5. Nájomca podľa svojho uváženia zabezpečuje na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu vrátane z toho vyplývajúcich povinností (GDPR, označenie vstupov, ...).

- 7.6. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva nie je použiteľná na preukázanie práva k pozemkom alebo stavbám v územnom alebo stavebnom konaní, t. j. nájomca na základe tejto zmluvy nie je bez súčinnosti prenajímateľa oprávnený realizovať akékoľvek stavby na prenajatých nehnuteľnostiach podľa príslušných právnych predpisov.
- 7.7. Akékoľvek úpravy, zmeny, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu možno vykonávať výhradne zo strany prenajímateľa alebo s jeho výslovným písomným súhlasom.
- 7.8. Zmluvné strany sa dohodli, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany neprevedú právo vyplývajúce z tejto zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu a to ani na osobu s akoukoľvek ich majetkovou účasťou. Zmluvné strany sa zároveň v súlade s § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že s výnimkou postúpenia pohľadávok medzi prenajímateľom a jeho spoločníkom mestom Nitra, zmluvné strany nemôžu postúpiť akékoľvek pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu.
- 7.9. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu umiestniť svoje označenia primeranej veľkosti a konštrukcie, avšak iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
- 7.10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.11. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady minimálne v rozsahu a podľa stavu, v akom predmet nájmu preberá.
- 7.12. Nájomca ako i jeho zamestnanci, zákazníci, zmluvní partneri a/alebo potenciálni zmluvní partneri sú oprávnení využívať zariadenia predmetu nájmu v súlade s ich účelovým určením a zbytočne neplytváť dodávkami sieťových odvetví zabezpečenými v predmete nájmu.
- 7.13. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať a zabezpečiť, aby aj tretie osoby používali predmet nájmu a jeho časti v súlade s touto zmluvou, pričom zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú týmito osobami na predmete nájmu.
- 7.14. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že si poskytnú maximálnu súčinnosť k tomu, aby nájomca mohol nerušene užívať spôsobilý predmet nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu pre účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje v rozsahu svojich povinností stanovených touto zmluvou udržiavať predmet nájmu tak, aby bol spôsobilý na dohodnutý účel počas celej doby trvania nájomného vzťahu, ibaže tieto povinnosti vyplývajú výslovne prenajímateľovi.
- 7.15. V prípade omeškania nájomcu s úhradou dohodnutého nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto zmluvy alebo zákona, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy.
- 7.16. Nájomca zodpovedá za zranenia počas celého tréningového procesu.
- 7.17. Nájomca je povinný okrem iného v rámci organizácie športových podujatí plniť všetky podmienky a pravidlá stanovené všeobecne záväznými predpismi ako aj inými príslušnými predpismi (pravidlá SFZ, futbalových líg, UEFA, ...) a plniť pokyny Polície SR a iných orgánov. Najmä nájomca:
- a) na vlastné náklady a svoju zodpovednosť zabezpečuje lekársku záchrannú službu, hasičskú záchrannú službu a ostatné služby súvisiace a stanovené predpismi ako i SFZ pre športové podujatia,
 - b) preberá právnu zodpovednosť za celkové organizačné zabezpečenie podujatí a je povinný usporiadať ich na vlastné náklady. Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za organizačné zabezpečenie podujatí,
 - c) ako organizátor je povinný podľa platných právnych predpisov oboznámiť všetky príslušné zložky a úrady o konaní športových podujatí,
 - d) ak to bude potrebné, zabezpečí usporiadateľskú službu pre vlastný FAN Klub, ktorý bude mať vyčlenený vlastný sektor, a v prípade potreby aj pre iné FAN Kluby zdržujúce sa v predmete nájmu,

- e) ak to bude potrebné, zabezpečí personálnu obsluhu, ktorá bude organizovať a zabezpečovať akreditácie VIP a PRESS osôb, ktorým bude následne povolený vstup do VIP a PRESS priestorov.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

- 8.1. Táto rámcová zmluva a nájom dohodnutý podľa osobitnej objednávky zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán s uvedením dátumu skončenia nájmu alebo
 - b) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa bez právneho nástupcu alebo
 - c) písomnou mimoriadnou výpoveďou s uvedením dôvodu alebo
 - d) odstúpením.
- 8.2. Zmluvné strany nemôžu túto rámcovú zmluvu ako ani nájom vypovedať bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak zmluvná strana ukončí túto rámcovú zmluvu, dochádza ku dňu jej skončenia aj k ukončeniu všetkých nájmov dohodnutých v súvislosti s rámcovou zmluvou.
- 8.3. Zmluvné strany sa pre prípad porušenia tejto zmluvy zo strany prenajímateľa dohodli, že nájomca je oprávnený písomne mimoriadne vypovedať túto rámcovú zmluvu s výpovednou dobou 15 dní počítanou odo dňa doručenia výpovede:
- a) v prípadoch dohodnutých v tejto zmluve alebo
 - b) v prípadoch porušenia povinnosti prenajímateľom po poskytnutí primeranej lehoty najmenej v trvaní 10 dní v prípade, ak prenajímateľ porušenie povinnosti neodstránil ani v tejto lehote alebo
 - c) ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu alebo
 - d) ak predmet nájmu nebude spôsobilý na riadne užívanie bez akéhokoľvek zavinenia na strane nájomcu napriek písomnému alebo e-mailovému upozorneniu zo strany nájomcu po dobu dlhšiu ako 15 dní.
- 8.4. Zmluvné strany sa pre prípad porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne mimoriadne vypovedať túto zmluvu s výpovednou dobou 15 dní počítanou odo dňa doručenia výpovede:
- a) v prípadoch dohodnutých v tejto zmluve alebo
 - b) v prípadoch porušenia povinnosti nájomcom po poskytnutí primeranej lehoty najmenej v trvaní 10 dní v prípade, ak nájomca porušenie povinnosti neodstránil ani v tejto lehote alebo
 - c) ak nájomca nezaplatil do 10 dní po lehote splatnosti ktoréhokoľvek nájomného alebo iné peňažné plnenie podľa tejto zmluvy alebo zákona napriek upozorneniu zo strany prenajímateľa alebo
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou alebo
 - e) ak nájomca neumožní kontrolu predmetu nájmu zo strany prenajímateľa a ak k splneniu tejto povinnosti nedošlo ani v dodatočnej lehote 3 dní alebo
 - f) ak nájomca realizoval opravy, úpravy, zmeny, údržbu alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou, t. j. bez súhlasu prenajímateľa alebo
 - g) ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti zo strany tretích osôb v rozpore s touto zmluvou.

- 8.5. Výpovednú dobu je možné skrátiť alebo predĺžiť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.6. Nájom sa v prípade výpovede niektorej zo zmluvných strán skončí uplynutím výpovednej doby.
- 8.7. Najneskôr uplynutím dňa, v ktorom končí nájom, je nájomca povinný predmet nájmu vypratať.
- 8.8. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu nezanikajú nároky zmluvných strán na neuhradené nájomné, náhradu škody a iné sankčné nároky (úroky, ...) ako ani zmluvné ustanovenia týkajúce sa voľby práva alebo riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iné ustanovenia, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
- 8.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomné uhradené za obdobie do skončenia nájmu nie je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi a toto sa považuje za riadne spotrebované.

Článok IX.

Doručovanie písomností

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa poštou rozumie poštový podnik registrovaný v súlade so zákonom č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať osobne alebo prostredníctvom pošty na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručení v deň, kedy bola prevzatá a podpisom potvrdená druhou zmluvnou stranou.
- 9.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom pošty sa považuje za doručení skutočným prevzatím zásielky. Písomnosť sa však považuje za doručení aj v prípade ak:
 - a) zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať, písomnosť sa považuje za doručení týmto dňom,
 - b) sa písomnosť nepodarí doručiť alebo je doručenie písomnosti sporné (napr. z dôvodu neprevzatia zásielky v odbernej lehote, adresát nebol zastihnutý, adresát neznámy alebo iného údaju pošty vyznačeného na zásielke), písomnosť sa považuje za doručení na piaty deň od odoslania tejto písomnosti.
- 9.5. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že tieto sú povinné ihneď oznámiť zmenu adresy/e-mailu/tel. č. uvedených v záhlaví alebo v poslednom bode tohto článku tejto zmluvy, a to bez zbytočného odkladu po ich zmene, v opačnom prípade zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne druhej zmluvnej strane. Ak si zmluvná strana nesplní povinnosť oznámiť zmenu druhej zmluvnej strane, považujú sa dokumenty/informácie doručované/oznamované na adresu/e-mail/tel. č. za doručené, akoby k zmene nedošlo.
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že informácie a oznámenia vrátane faktúr a dokumentov priamo spôsobujúcich zmenu, zánik, alebo trvanie tejto zmluvy (výpoveď, ...), si môžu v záujme rýchlosti doručovať/oznamovať aj na nižšie uvedené e-mailové adresy. V záujme urýchlenia komunikácie si zmluvné strany oznamujú aj tel. č..

Prenajímateľ:

Tel. č.: ...

e-mail: ...

Nájomca:

Tel. č.: ...

e-mail: ...

Článok X.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 10.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riadiť právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadný spor, ktorý sa nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, bude rozhodovať všeobecný súd Slovenskej republiky.
- 10.3. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak zo všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva iné. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť všetko úsilie potrebné na prijatie zmeny príslušného ustanovenia tak, aby zodpovedalo doterajšiemu zmyslu a účelu príslušného ustanovenia.
- 10.4. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť iba po predchádzajúcej dohode všetkých zmluvných strán vo forme písomných a očíslovaných dodatkov riadne podpísaných všetkými zmluvnými stranami.
- 10.5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, ktoré majú povahu originálu a z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
- 10.6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý. Ďalej vyhlasujú, že ich spôsobilosť na právne úkony ani zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Nitre dňa 15.07. 2022

V..... dňa2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Nitrianska investičná, s.r.o.
za: Ing. František Refka, konateľ

.....
za:

Nitrianska investičná, s.r.o.
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova 60, 950 06 Nitra
IČO: 365 677 61 DIČ: 2021968333