

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon č. 116/1990 Zb.“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Nitrianska investičná, s.r.o.**
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
IČO: 36567761
DIČ: 2021968333
IČ DPH: SK2021968333
Zápis: v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 16170/N
Štatutárny orgán: Mgr. Vladimír Ballay, konateľ
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK40 0900 0000 0050 5571 5719
e-mail: nitrianskainvesticna@gmail.com

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Mesto Nitra**
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
IČO: 00308307
DIČ: 2021102853
IČ DPH: SK2021102853
Štatutárny orgán: Marek Hattas, primátor mesta Nitry
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK04 0900 0000 0050 2800 1139
e-mail: podatelna@msunitra.sk

(ďalej ako „nájomca“)

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

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je v 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Nitra, obci Nitra, kat. úz. Nitra, zapísaných na LV č. 7689 ako stavby, ktoré tvoria hlavný futbalový štadión pod Nitrianskym hradom. V stavbe hlavnej tribúny futbalového štadiónu na parcele č. 169 k.ú. Nitra sa okrem iného nachádza nebytový priestor – miestnosť asistenta trénera so sociálnym zariadením a sprchou. Na parcele 170/6 k.ú. Nitra sa nachádza oplotený areál s tribúnou. (oba priestory ďalej spolu ako „Nebytový priestor“).
- 1.2. Nájomca má záujem odplatne užívať Nebytový priestor podľa bodu 1.1. tejto zmluvy ako šatňu pre zamestnancov Správy mestských služieb Mesta Nitry – správcovia parku a zároveň využívať priestor pod tribúnou na uskladnenie technických zariadení a materiálu na výkon svojej činnosti správcov parku. Vzhľadom na uvedené uzatvárajú prenajímateľ a nájomca túto zmluvu o nájme za nižšie uvedeních podmienok.

Článok II. Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je Nebytový priestor podľa bodu 1.1. tejto zmluvy – miestnosť asistenta trénera so sociálnym zariadením a sprchou s rozlohou 19 m², priestor pod tribúnou s využitím plochy s rozlohou 100 m², (ďalej ako „predmet nájmu“).

Článok III.

Predmet zmluvy

- 3.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. V. tejto zmluvy a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem predmetu nájmu prenajímateľ umožní nájomcovi v primeranej miere prístup k predmetu nájmu cez areál futbalového štadióna.

Článok IV.

Doba nájmu a účel nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu **odo dňa účinnosti zmluvy, t.j. deň po zverejnení v CRZ na dobu neurčitú.**
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne ako šatňu/ oddychovú miestnosť pre svojich zamestnancov/ správcov parku a na uskladnenie zariadení potrebných na svoju činnosť.

Článok V.

Nájomné

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na **mesačnom nájomnom vo výške 500,- EUR bez DPH za celý predmet nájmu.** K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa príslušných právnych predpisov.
- 5.2. Nájomné podľa bodu 5.1. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť mesačne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 20 dní odo dňa jej vystavenia.
- 5.3. Za užívanie predmetu nájmu v období od 01. 04. 2024 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie vo výške zodpovedajúcej nájomnému dohodnutému v tejto zmluve.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši vždy s účinnosťou od 01. 01. príslušného roka na celý príslušný kalendárny rok. Úprava nájomného o valorizačný rozdiel sa neuplatňuje, ak rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne v danom roku 5,- EUR. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola Zmluva uzatvorená. Valorizácia výšky ročného nájomného sa neuplatňuje v prípade, ak miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim dosiahne zápornú hodnotu alebo ak tak rozhodne Mestské zastupiteľstvo svojím uznesením.

Článok VI.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v sume nájomného sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v rozsahu dodávky tepla, elektriny a internetového pripojenia, ktoré zabezpečuje prenajímateľ. Iné služby prenajímateľ nájomcovi neposkytuje. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na bežnú údržbu, upratovanie a drobné opravy predmetu nájmu (napr. výmena žiaroviek, ...), ktoré sa zaväzuje vykonávať a uhrádzať nájomca.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný neplytvat' poskytovanými službami a v prípade ich neprimeraného využívania alebo využívania v rozpore s touto zmluvou, je prenajímateľ oprávnený poskytovanie služieb jednostranne prerušiť alebo zastaviť.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá za odložený majetok a materiál nájomcu v areáli.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, ako aj zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá za nemožnosť poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak tieto budú zo strany poskytovateľa služby z objektívneho dôvodu pozastavené alebo prerušené a v tejto súvislosti nenesie voči nájomcovi zodpovednosť za žiadnu škodu, ktorá by jemu alebo tretím osobám mohla v tejto súvislosti vzniknúť.

- 7.2. Nájomca je povinný riadne užívať predmet nájmu a tiež riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu a v jeho okolí nachádzať.
- 7.3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly umožniť. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetky informácie týkajúce sa predmetu nájmu.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň berie na vedomie, že údržbou na účely tejto zmluvy je aj upratovanie, čistenie a používanie zariadení predmetu nájmu, ktoré vykonáva na vlastné náklady nájomca. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy predmetu nájmu (napr. výmena žiaroviek, ...).
- 7.5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikne prenajímateľovi.
- 7.6. Závady, ktoré sa vyskytnú po prevzatí predmetu nájmu nájomcom a budú zapríčinené nájomcom, je tento povinný odstrániť na vlastné náklady. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
- 7.7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v okolí predmetu nájmu (ostatné priestory, susediace miestnosti, vzdialené nehnuteľnosti, ...) vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom/nájomcom nerušný výkon ich práv.
- 7.8. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci nájomcovi nachádzajúci sa v predmete nájmu.
- 7.9. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu s náležitou starostlivosťou, hlavne o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 7.10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že táto zmluva nemôže byť podkladom na preukázanie práva zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania nájomcu alebo akejkoľvek tretej osoby.
- 7.11. Nájomca nie je oprávnený vykonať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy ani inú zmenu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, najmä nie je oprávnený prerábať, rekonštruovať, dostavovať, búrať alebo akýmkoľvek iným spôsobom vykonávať úpravy predmetu nájmu a jeho príslušenstva. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva nie je použiteľná na preukázanie práva v územnom alebo stavebnom konaní.
- 7.12. Nájomca nesmie užívať predmet nájmu na iný účel, než je účel uvedený v tejto zmluve.
- 7.13. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.14. V prípade havarijného stavu a v prípade stavu núdze, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe do predmetu nájmu z dôvodu havarijného stavu a stavu núdze bezodkladne informovať nájomcu.
- 7.15. Nájomca plne zodpovedá za škody na predmete nájmu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu s jeho súhlasom zdržiavajú.
- 7.16. Zmluvné strany sa dohodli, že v predmete nájmu sa nemôže fajčiť.
- 7.17. Prenajímateľ nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 7.18. Nájomca sa zaväzuje, že bude v predmete nájmu udržiavať čistotu a bude zodpovedať za konanie a správanie sa osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu a jeho okolí. Po uplynutí doby nájmu odovzdá vypratáný predmet nájmu v čistom stave. V prípade, ak nájomca predmet nájmu neodovzdá vypratáný a v čistom stave, nechá ho prenajímateľ vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1. Nájom končí zánikom nájomcu bez právneho nástupcu, písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením.
- 8.2. Zmluvu možno vypovedať v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpovednú dobu je možné skrátiť alebo predĺžiť len písomnou dohodou zmluvných strán.

- 8.3. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať aj v prípade, ak bude predmet nájmu potrebovať na vlastné investičné zámery. Výpovedná doba je v takomto prípade 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak:
 - 8.5.1. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou;
 - 8.5.2. nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - 8.5.3. nájomca neumožní kontrolu predmetu nájmu zo strany prenajímateľa;
 - 8.5.4. nájomca nezaplatí nájomné ani do 1 mesiaca po lehote jeho splatnosti;
 - 8.5.5. nájomca realizoval akékoľvek opravy, úpravy, zmeny, údržbu alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo
 - 8.5.6. nájomca napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti zo strany tretích osôb takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody.
- 8.6. Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 8.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je povinný akékoľvek zmeny predmetu nájmu po skončení nájmu na vlastné náklady odstrániť, ibaže by na tom prenajímateľ výslovne netrval, a to bez ohľadu na to, či boli tieto zmeny vykonané s alebo bez súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca zmeny predmetu nájmu neodstráni v lehote 20 dní po skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený tieto odstrániť na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom tretích osôb.
- 8.8. Nájomca je povinný rešpektovať pokyny prenajímateľa v súvislosti s organizovaním Majstrovstiev Európy vo futbale hráčov do 21 rokov pre prípad, že sa tieto budú v roku 2025 konať na štadióne, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. Za týmto účelom je nájomca povinný najmä vypratať prenajímateľom určenú časť predmetu nájmu (napr. časť priestoru pod tribúnou) a dodržiavať všetky pokyny prenajímateľa, a to v čase určenom prenajímateľom pred konaním a počas konania podujatia.

Článok IX.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán. Táto zmluva nadobúda účinnosť uplynutím dňa, v ktorom je táto zverejnená v súlade s § 5a ods. 1 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- 9.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. a iných právnych predpisov SR. 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.
- 9.5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, ktoré majú povahu originálu a z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 3 nájomca.

9.6. 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 29.4.2024

V Nitre, dňa 3.5.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Nitrianska investičná, s.r.o.
Mgr. Vladimír Ballay, konateľ

.....
Mesto Nitra
Marek Hattas, primátor mesta Nitra