

# ZMLUVA O NÁJME nebytových priestorov

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** MsHK Žilina, a.s.  
**So sídlom:** Športová 5, 010 01 Žilina  
**V zastúpení:** Mgr. Peter JURÁŠ – predseda predstavenstva  
MVDr. Štefan ZELNÍK – člen predstavenstva  
Ing. Juraj ČERMÁK – člen predstavenstva  
**IČO:** 36 38 71 93  
**IČ DPH:** SK 20 20 10 39 21  
**Bankové spojenie:** [REDAKOVANÉ]  
**Číslo účtu:** [REDAKOVANÉ]  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10222/L

**Nájomca:** Rastislav PALUTKA  
**So sídlom:** Višňové 103  
**IČO:** 30 47 95 92  
**Podnikateľ v registri vedie:** ObÚ v Žiline  
**Číslo živn. registra:** 511 – 11986

## I. Predmet

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – zimného štadióna č. súp. 573 na pozemku parc. č. 3238/1 - zastavané plochy a pozemku parc. č. 3270/1 – zastavané plochy a nádvoria nachádzajúcich sa v Žiline. Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 6386 na Katastrálnom úrade v Žiline, Správa katastra Žilina.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v objekte uvedenom v bode 1. v nasledovnej špecifikácii:
  - Reštaurácia : predajná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup>  
sklad o výmere 15 m<sup>2</sup>  
šatňa o výmere 4 m<sup>2</sup>  
sklad o výmere 4 m<sup>2</sup>  
kancelária o výmere 13 m<sup>2</sup>

spolu: 156 m<sup>2</sup>
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania plochu o výmere 73 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. 3270/1 na zriadenie terasy k bufetu.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III tejto zmluvy v prípade, že bude odberné miesto prihlásené na prenajímateľa.

## II. Účel

1. Nájomca bude využívať prenajaté priestory na prevádzkovanie reštaurácie a poskytovanie pohostinskej činnosti v súlade s jeho živnostenským oprávnením.

## III. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca dohodli za všetky prenajaté priestory a plochy uvedené v čl. I. bod 2 a 3 tejto zmluvy, nájomné v paušálnej výške **20.000,- Sk** mesačne / slovom **dvadsaťtisíc slovenských korún** počas hokejovej sezóny. Mimo hokejovej sezóny bude nájomca uhrádzať nájomné vo výške **16.000,- Sk bez** mesačne / slovom **šestnásťtisíc slovenských korún**.
2. Prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomné je určené pevnou čiastkou po celú dobu nájmu a po dobu nájmu nebude podliehať zmenám v dôsledku inflácie. Toto dojednanie zohľadňuje skutočnosť, že nájomca vykoná rekonštrukciu uvedených priestorov v rámci ktorej budú vykonané aj trvalé stavebné úpravy prenajatých priestorov v zmysle vzájomne odsúhlaseného rozpočtu na rekonštrukciu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa, a to na základe faktúr prenajímateľa. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní od doručenia nájomcovi.
4. Prenajímateľ poskytne spolu s nájmom nasledovné služby, t.j. dodávku elektrickej energie, tepla a vody. Náklady na tieto služby nie sú súčasťou nájomného a uvedené náklady bude prenajímateľ refaktúrovať nájomcovi podľa skutočnej spotreby podľa faktúr jednotlivých dodávateľov médií, a to do 7 dní od doručenia týchto faktúr. Lehota splatnosti za poskytnuté služby je 14 dní od jej doručenia nájomcovi. Uvedené je platné aj keď je odberateľom služieb mesto Žilina, resp. je nástupnícka organizácia.
5. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom iba v prípade, že uvedené vám písomne vopred oznámil.
6. Nájomca má právo na zľavu z nájomného pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiaru, živelné pohromy, prírodnej katastrofy), alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov. Právo na zľavu z nájomného má nájomca aj v tom prípade, ak havária alebo zásah kompetentných úradov boli zapríčinené jednoznačne dokázateľným porušením povinnosti zo strany prenajímateľa.
7. Pokiaľ má predmet nájmu vady, ktoré bránia nájomcovi užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom viac ako 7 pracovných dní od ich písomného nahlásenia nájomcom prenajímateľa, potom má nájomca nárok na zľavu z nájomného bez ohľadu na dôvod,

v dôsledku ktorého vady vznikli, okrem prípadov, kedy takého vady boli spôsobené nájomcom.

#### IV.

#### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** 10 rokov do 01.07.2005 do 30.06.2015.
2. Pred uplynutím dojednanej doby môžu zmluvné strany ukončiť nájomný pomer dohodou, alebo výpoveďou a to len z nasledovných dôvodov:  
**prenajímateľ z dôvodov ak:**
  - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
  - nájomca viac ako 2 mesiace mešká s platením nájomného
  - nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa**nájomca z dôvodov ak:**
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť
  - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
3. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede, uvedenú výpoveď môžu uplatniť obidve zmluvné strany.
4. V prípade, že dôjde k zániku prenajímateľa bez likvidácie niektorým zo zákonných spôsobov, záväzky z tejto zmluvy prejdú na jeho právnych nástupcov.
5. Nájomca je povinný a súhlasí s tým, že v prípade odpredaja zimného štadióna, alebo transformácie klubu sa nájom končí v lehote výpovednej lehoty a vložené náklady na rekonštrukciu podľa dopredu odsúhlaseného rozpočtu, budú riešené zvláštnou dohodou, resp. dodatkom k tejto zmluve. Nájomca je povinný a súhlasí s tým, že v prípade odpredaja zimného štadióna, alebo transformácie klubu sa nájom končí v lehote výpovednej lehoty a prenajímateľ zohľadní nájomcovi vložené náklady na rekonštrukciu podľa dopredu odsúhlaseného rozpočtu, ktoré budú riešené osobitnou dohodou resp. dodatkom k tejto zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú, že túto osobitnú dohodu, resp. dodatok k zmluve, ktorej predmetom bude preukázaná výška nákladov vynaložených nájomcom na rekonštrukciu prenajatých nebytových priestorov, ktoré má prenajímateľ zaplatiť nájomcovi, uzavrie do 3 dní od podpísania kúpnej zmluvy alebo začatia transformačného procesu klubu. Túto skutočnosť prenajímateľ neodkladne písomne oznámi nájomcovi. Výzvu na uzavretie dohody predloží nájomca prenajímateľovi vo forme návrhu dohody.

#### V.

#### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má nehnuteľnosť poistenú proti škodám spôsobených živelnými udalosťami.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomného práva nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu aj v prípade zákonného nástupcu nájomcu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, najmä zabezpečiť dodávku potrebných médií.

4. Prenajímateľ je povinný na upozornenie nájomcu okamžite zabezpečiť odstránenie závad, porúch a pod., ohrozujúcich prevádzku, život a zdravie zamestnancov a zákazníkov nájomcu, ktoré sa vyskytnú počas doby nájmu v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ súhlasí, aby zákazníci nájomcu mohli užívať sociálne zariadenia umiestnené vo vstupných priestoroch zimného štadióna.
6. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v prenajatých priestoroch na vlastné náklady vykonal stavebné úpravy. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca zaradil do majetku všetky náklady spojené so stavebnými úpravami na predmete nájmu a tie ako technické zhodnotenie prenajatého majetku mohol odpisovať v zmysle ust. § 24 zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení. Po skončení nájmu nájomca nie je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu a vykonané stavebné úpravy zostávajú po skončení nájmu súčasťou stavebného objektu.

## VI.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory obvyklým spôsobom, v súlade s účelom, pre ktorý boli prenajaté a s podmienkami tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať takým spôsobom, aby nespôsobil na ňom škody.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné a hradiť náklady na služby poskytnuté v súvislosti s nájmom, v zmysle čl. III. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať zo svojho náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnou údržbou.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu stavu nebytových priestorov a dodržiavať všeobecné záväzné predpisy, najmä z hľadiska protipožiarnej prevencie, bezpečnosti práce a hygieny, atď.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi závažné závady alebo poškodenia na prenajatých priestoroch a potrebu opráv.
6. Nájomca je uzrozumený s tým, že poistenie jeho vlastného majetku je v jeho pôsobnosti. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené krádežou ( i vlámaním ).
7. Nájomca sa zaväzuje, že odpady, ktoré vzniknú jeho činnosťou bude likvidovať na vlastné náklady v zmysle platných predpisov.
8. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom zmluvným dojednaniam a bežnému opotrebovaniu.

10. Nájomca sa zaväzuje plniť pokyny stanovené prenajímateľom týkajúce sa prevádzky a organizácie podujatí na zimnom štadióne, a to:

- uzamknúť vstup do reštaurácie zvonka minim. 1 hod. pred začiatkom hokejového stretnutia a ponechať tento vstup uzamknutý počas trvania hokejového stretnutia.
- počas uskutočňovania akýchkoľvek podujatí na zimnom štadióne výhradne používať pri podávaní nápojov plastové poháre a dodržiavať predložené opatrenia klubu stanovené záväzne pre ligové súťaže. S týmito opatreniami bude nájomca oboznámený klubom vždy pred začiatkom sezóny.

## VII.

### Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu nájmu nezmení charakter a určenie prenajatých nebytových priestorov bez súhlasu nájomcu. V prípade, že z tohto dôvodu dôjde k ukončeniu nájmu, prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi všetky náklady investované nájomcom na stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov.

## VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva platí len v písomnej forme. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomným dodatkom potvrdeným oboma zmluvnými stranami.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou a týkajúcich sa nájomného pomeru založeného touto zmluvou, platia ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4- och exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.

V Žiline, dňa ..... 1.7.2005 .....

**Prenajímateľ:**