

# Nájomná zmluva

## č. 346/právne/2011

**Prenajímateľ:** **Mesto Žilina,**  
so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina  
identifikačné číslo: 00 321 796  
[redacted]  
v jeho mene konajúci: Ing. Igor Choma, primátor  
(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca :** **MsHK Žilina, a.s.**  
so sídlom: Športová ul. č.5, 010 01 Žilina  
identifikačné číslo: 36 387 193  
[redacted]  
v jeho mene konajúci: MUDr. Rastislav Johanes – predseda predstavenstva  
Mgr. Róbert Kašša – člen predstavenstva  
zapísaná v obchodnom registri OS Žilina, oddiel : Sro, vložka číslo : 10222/L  
(ďalej tiež len ako „nájomca“)

**uzavreli podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu, a to takto:**

### Článok 1 Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č.1100, vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Žilina pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina a to:

- pozemku parc. č. 3238/1 o výmere 5648m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN
- pozemku parc. č. 3238/8 o výmere 102m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN
- pozemku parc. č. 3242/1 o výmere 296m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy a nádvoria, registra C-KN
- pozemku parc. č. 3242/8 o výmere 720m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN
- pozemku parc. č. 3242/9 o výmere 1786m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN
- pozemku parc. č. 3270/1 o výmere 2232m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN
- pozemku parc. č.3270/17 o výmere 90m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN
- stavby so súpisným číslom 573, popis stavby „Zimný štadión“ postavenej na pozemku parc. č. 3238/1 o výmere 5648m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, registra C-KN

(2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania priestory Zimného štadióna, súp. č .573 a garáže s príslušenstvom vybudovaných na parc. č.3238/1, pozemky parc. KN č. 3238/1, 3238/8, 3242/1, 3242/8, 3242/9, 3270/1, 3270/17 a hnutelne veci vo vlastníctve prenajímateľa súvisiace s nehnuteľnosťami uvedenými v odseku 1.1. Príloha č.1 obsahujúca zoznam hnutelných vecí, ktoré tvoria súčasť predmetu nájmu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

### Článok 2 Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom uskutočňovania aktivít spojených s predmetom činnosti nájomcu, športových podujatí, rekreačných, kultúrnych, spoločenských podujatí a iných, obdobných podujatí a aktivít.

### **Článok 3 Doba nájmu**

- (1) Nájom sa uzatvára na **dobu určitú do 31.12.2011.**
- (2) Predĺženie doby nájmu je možné len písomným dodatkom k tejto zmluve o nájme nebytových priestorov, vždy na jeden kalendárny rok, najneskôr však do 30 kalendárnych dní pred začatím príslušného roku.

### **Článok 4 Nájomné**

(1) Výška nájomného bola stanovená dohodou, a to v sume nájomného za predmet nájmu vo výške 10,- €/mesiac. Nájomné je splatné najneskôr piaty pracovný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Zaplatením sa rozumie deň, kedy bola suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa, uvedeného v tejto zmluve. Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom. Pri platbe je nutné uviesť ako variabilný symbol číslo tejto zmluvy.

(2) Nájomca je povinný zabezpečiť pripojenie majetku na technickú infraštruktúru a všetky energie tak, aby všetky odberné miesta mali svoj vlastný odberný a merací bod, odberné miesto, tak, aby odberateľom pre každé odberné miesto, bod, bol nájomca, a to bez zbytočného odkladu po podpísaní tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené s prevádzkou, správou a udržiavaním predmetu nájmu, ako aj poistenie majetku, riadne a včas, aby nedošlo k žiadnemu poškodeniu predmetného majetku prenajímateľa, resp. prenajímateľa samotného predmetu nájmu.

(3) Prenajímateľ garantuje nájomcovi finančné krytie nevyhnutných nákladov spojených s prevádzkou, správou a udržiavaním predmetu nájmu za účelom uskutočňovania aktivít spojených s predmetom činnosti nájomcu, predovšetkým športových podujatí, rekreačných, kultúrnych, spoločenských podujatí a iných, obdobných podujatí a aktivít, ako základný predpoklad k naplneniu verejnoprospešných a spoločenských potrieb a záujmov hlavne občanov Mesta Žiliny.

(4) V prípade omeškania so zaplatením uvedeného plnenia, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu 0,1 % z omeškanej sumy za každý deň omeškania a to až do dňa, kedy bude dlžná suma pripísaná na účet prenajímateľa. Právo na náhradu škody prenajímateľa tým nie je dotknuté.

(5) V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou viac ako 30 pracovných dní, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 10,- €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku. Právo prenajímateľa na sankčné úroky z omeškania ako i náhradu škody nie sú týmto dotknuté.

### **Článok 5 Osobitné dojednania**

(1) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy.

(2) Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory v dobrom technickom stave a hradí náklady spojené s ich obvyklým udržiavaním a v primeranom čase odstrániť všetky prevádzkou vzniknuté škody.

(3) Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady obvyklú údržbu prenajatých priestorov.

(4) Nájomca má právo upraviť si prenajaté nebytové priestory podľa svojich potrieb s tým, že nedôjde k významnej zmene charakteru prenajatého priestoru. Všetky stavebné úpravy musia byť odsúhlasené s vlastníkom nehnuteľnosti pred ich začatím. V prípade stavebných úprav, zvyšujúcich cenu majetku, alebo v prípade obstarania nového majetku, priamo, resp. neoddeliteľne spojeného s prenajatým majetkom, je tento majetok vlastníctvom nájomcu počas celej doby nájmu. Po ukončení nájmu, nájomca prevedie takto obstaraný majetok na prenajímateľa v plnom rozsahu, bezodplatne.

(5) Nájomca je povinný po opustení prenajatých priestorov tieto riadne zabezpečiť pred vniknutím cudzích osôb a zabezpečiť ich z hľadiska starostlivosti riadneho hospodára. Nájomca je povinný riadne a na viditeľnom mieste zverejniť svoje obchodné meno.

(6) Nájomca môže dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe, najviac však na dobu nájmu (podľa čl. 3) a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

(7) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi bezodplatne a na nevyhnutne potrebný čas poskytnúť predmet nájmu za účelom usporiadania kultúrno-spoločenského alebo obdobného nekomerčného podujatia usporadovaného výhradne prenajímateľom, ako jediným organizátorom a garantom, pre vlastné účely prenajímateľa. O termíne uskutočnenia podujatia upovedomí prenajímateľ nájomcu vopred v dostatočne primeranej lehote, minimálne však 60 pracovných dní pred konaním takého podujatia.

## **Článok 6 Ukončenie nájmu**

- (1) Nájom sa končí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu.
- (2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času s 3-mesačnou výpovednou dobou, plynúcou od doručenia výpovede nájomcovi,, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v hrubom rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, alebo iným spôsobom ohrozujú zdravie alebo bezpečnosť alebo majetok iných osôb;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- (3) Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- (4) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a jeho technické zhodnotenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

## **Článok 7 Dohoda o urovaní**

- (1) Zmluvné strany majú medzi sebou sporné práva, ďalej uvedené, vzhľadom na skutočnosť, že:
- a) vlastníkom predmetu nájmu bol do 13.12.2010 nájomca,
  - b) prenajímateľ sa kúpnu zmluvou zo dňa 9.10.2010 stal dňa 14.12.2010 vlastníkom predmetu nájmu,
  - c) nájomca so súhlasom a bez námietok prenajímateľa, užíval predmet nájmu, hoci už ako nevlastník, a to aj po prevode samotného vlastníckeho práva, podľa predchádzajúcich písmen a) a b), bez písomnej nájomnej zmluvy.
- (2) Nakoľko medzi zmluvnými stranami existuje spor o to, či v období od 14.12.2010 do účinnosti tejto nájomnej zmluvy medzi nimi existoval platný nájomný vzťah, prejavili zmluvné strany vôľu spoločne urovnať všetky sporné práva a nároky nasledovne:
- a) zmluvné strany zhodne považujú užívanie predmetu nájmu od 14.12. 2010 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy za riadny nájomný vzťah podľa § 663 Občianskeho zákonníka
  - b) vzhľadom na prehlásenie podľa písm. a) sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dlžné nájomné za uvedené obdobie spolu so splatnosťou prvého nájomného podľa tejto zmluvy,
  - c) prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať žiadne ďalšie plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu za uvedené obdobie, ako ani akékoľvek plnenia sankčného charakteru.
- (3) Nájomca týmto prehlasuje, že si nie je vedomý žiadnych minulých a/alebo budúcich záväzkov, ktoré by mohli poškodiť oprávnené záujmy prenajímateľa a ktoré vznikli v období, na ktoré sa vzťahuje tento článok (čl. 7). V prípade, že v budúcnosti budú zistené skutočnosti, ktoré sú v rozpore s týmto odsekom, čl. 7, teda nájomca vedel a/alebo mohol vedieť o takýchto záväzkoch, je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, bez uplatnenia akejkoľvek výpovednej lehoty a požadovať náhradu celej vzniknutej škody, pričom nájomca je povinný túto škodu bezo zvyšku nahradiť, v termíne a za podmienok určených prenajímateľom.

## **Článok 8 Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
- (2) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom odovzdávaného predmetu nájmu.
- (3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- (4) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo,

v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

(5) Táto zmluva bola vyhotovená v 4-och obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.

(6) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Žiline, dňa 29.9.2011

Za prenajímateľa:

