

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“) (ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

názov: **Slovenská republika zast. Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**
sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
IČO: 00 151 866
DIČ: 2020571520
bankové spojenie:
IBAN:
v zastúpení: Ing. Róbert Pintér, generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva č. KM-OPS4-2016/000623-189 zo dňa 03.11.2016

(ďalej ako „prenajímateľ“)

názov: **NTC Košice, a.s.**
sídlo: Príkopova 11736/6, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
IČO: 50 152 742
DIČ: 2120194241
bankové spojenie:
IBAN:
v zastúpení: Ing. Igor Moška - predseda predstavenstva
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 6326/B

(ďalej ako „nájomca“)

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

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky zapísaného na liste vlastníctva č. 12590, katastrálne územie Terasa, obec KOŠICE- ZÁPAD, okres Košice II, a to:
 - stavby – šatňa - so súpisným číslom 2059 nachádzajúcej sa na parcele registra "C" č. 4695/12 (ďalej len „budova“),
 - pozemku parcela registra "C" č. 4695/1 - ostatné plochy o výmere 19844 m²,
 - pozemku parcela registra "C" č. 4695/3 - ostatné plochy o výmere 1029 m²,
 - pozemku parcela registra "C" č. 4695/14 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 77 m², (vyššie uvedené pozemky ďalej len „pozemok“) (budova a pozemok spolu ďalej aj ako „nehnuteľnosti“).
2. Nehnuteľnosti sú dočasne prebytočným majetkom štátu v súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. CPKE-ON-2016/003939-001 zo dňa 03.10.2016.
3. Nehnuteľnosti prechodne neslúžia Ministerstvu vnútra Slovenskej republiky na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

Článok 2

Predmet nájmu

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností špecifikovaných v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy nájomcovi za odplatu uvedenú v čl. 5 tejto zmluvy a dohoda zmluvných strán o podmienkach takto uzavretého nájomného vzťahu a o právach a povinnostiach zmluvných strán z neho vyplývajúcich.

Článok 3

Účel nájmu

Prenajímateľ prenájima nájomcovi nehnuteľnosti za účelom ich využitia nájomcom na plnenie predmetu jeho činnosti, a to prevádzkovanie telovýchovných zariadení, prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu a organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí.

Článok 4

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol; ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.
3. Nájom sa skončí pred uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, v prípade ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam.
4. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou zmluvných strán.
5. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:

- a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca stratí spôsobilosť na vykonávanie činností, na ktorú si nehnuteľnosti prenajal,
 - c) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného dohodnutého v čl. 5 tejto zmluvy,
 - d) nájomca, zamestnanci nájomcu alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k nehnuteľnostiam, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) nájomca prenechá nehnuteľnosti alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
6. Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
- a) sa nehnuteľnosti stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že neodovzdá nehnuteľnosti nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
7. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade pochybností sa má za to, že výpoveď bola doručená tretí deň po jej odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
9. Po ukončení zmluvy je nájomca povinný vypratať a odovzdať nehnuteľnosti v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, najneskôr v posledný deň doby nájmu. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľností a boli zabezpečené na jeho náklady.
10. Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi nehnuteľnosti najneskôr v posledný deň doby nájmu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej pomernej časti nájomného od posledného dňa doby nájmu do dňa skončenia užívania nehnuteľností, a to najneskôr do 5 dní od skončenia ich užívania.

Článok 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného bola určená na základe výsledku ponuky nehnuteľností v registri ponúkaného majetku štátu, na základe ktorej nájomca ponúkol najvyššie trhové nájomné v súlade s § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.
2. Celková výška nájomného za prenajaté nehnuteľnosti predstavuje sumu vo výške 140 000,- € (slovom stoštyridsaťtisíc eur) ročne.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné prenajímateľovi mesačne, bez fakturácie, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vo výške 11 666,67 € (slovom: jedenásťtisícšesťstošesťdesiatšesť eur a šesťdesiatsedem centov), najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Výška prvého nájomného bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania tejto zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv) do konca daného kalendárneho mesiaca.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného si môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

6. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté ročné nájomné jednostranne upravovať priamo úmerne k oficiálne štatisticky zistenej miere inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, a to od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho roka. Prvý krát môže dôjsť k zvýšeniu nájomného podľa tohto bodu od 01.01.2018.
7. Prenajímateľ písomne upovedomí nájomcu o zvýšení nájomného najneskôr do 20. januára príslušného kalendárneho roka.

Článok 6

Predpokladané prevádzkové náklady

V súvislosti s užívaním nehnuteľností nevznikajú prevádzkové náklady, preto ich prenajímateľ nevyčísľuje.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie nehnuteľností v stave spôsobilom na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia nehnuteľností nájomcom.
2. Nájomca preberá nehnuteľnosti v technickom a stavebnom stave, v akom sa nachádzajú a ktorých stav mu je známy ku dňu ich prevzatia.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré preukázateľne spôsobili na nehnuteľnostiach zamestnanci nájomcu, prípadne ďalšie osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k nehnuteľnostiam.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) dbať na ochranu nehnuteľností pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať ich v čistote,
 - b) nehnuteľnosti riadne udržiavať, zabezpečiť uzamykanie budovy s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - c) zmeny a stavebné úpravy na nehnuteľnostiach vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžaduje stavebný zákon a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy, a to výlučne na vlastné náklady,
 - d) umožniť prenajímateľovi vstup na nehnuteľnosti za účelom kontroly spôsobu a účelu ich užívania za prítomnosti nájomcu na základe predchádzajúceho písomného upozornenia,
 - e) zabezpečovať sám a na svoje náklady drobné opravy, bežnú údržbu, letnú a zimnú údržbu, deratizáciu, dezinfekciu, upratovanie nehnuteľností a opravy spôsobené s ich neprimeraným užívaním,
 - f) nerušiť prevádzkou v nehnuteľnostiach nočný klud a občianske spolunažívanie,
 - g) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ktoré nemajú charakter drobných opráv a bežnej údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; ak do 7 pracovných dní po nahlásení nedôjde zo strany prenajímateľa k náprave, je nájomca oprávnený uskutočniť nápravu sám na náklady prenajímateľa,
 - h) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane (najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na nehnuteľnosti a na činnosť nájomcu vykonávanú v nehnuteľnostiach .

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

1. Odovzdanie a prevzatie nehnuteľností do užívania nájomcovi sa uskutoční najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe preberacieho protokolu, ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán. Preberací protokol sa vyhotoví v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno (1) vyhotovenie preberacieho protokolu.
2. Zánikom tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jej základe a/alebo z nej vyplývajú.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom zmluvných strán.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 278/1993 Z. z. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) vyhotoveniach, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po tri (3) vyhotovenia. Jedno (1) vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené na uzatvorenie tejto zmluvy, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za iných nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu v plnom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Róbert Pintér
generálny riaditeľ sekcie
hnuteľného a nehnuteľného majetku
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky

Ing. Igor Moška
predseda predstavenstva
NTC Košice, a.s.