

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: 36 567 761
DIČ: 2021968333
IČ DPH: SK2021968333
Zápis: v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 16170/N
Štatutárny orgán: Mgr. Vladimír Ballay, konateľ

Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK40 0900 0000 0050 5571 5719
e-mail: nitrianskainvesticna@gmail.com

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Oblasťný futbalový zväz v Nitre**
IČO: 35594209
DIČ: 2021270966
Sídlo: Chrenovská 16, 949 01 Nitra
Zápis: zapísaná na MV SR pod. č. VVS/1-900/90-9815-4
Štatutárny orgán: Ing. Štefan Korman, MBA, predseda združenia
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK79 1100 0000 0029 2583 9376
e-mail: obfznitra@gmail.com

(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 sa okrem iného nachádza nebytový priestor – kancelária č. 4 (ďalej ako „*Nebytový priestor*“).
- 1.2. Nájomca má záujem odplatne užívať Nebytový priestor podľa bodu 1.1. tejto zmluvy ako kancelársky priestor pre svoju činnosť miestnej futbalovej organizácie. Vzhľadom na uvedené uzatvárajú prenajímateľ a nájomca túto zmluvu o nájme za nižšie uvedených podmienok.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je Nebytový priestor podľa bodu 1.1. tejto zmluvy – kancelária č. 4 (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 predmet nájmu prenajíateľ umožní nájomcovi v primeranej miere prístup na sociálne zariadenia v blízkosti predmetu nájmu a prístup k predmetu nájmu cez areál futbalového štadióna.

Článok IV.

Doba nájmu a účel nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu **počnúc od 01.07.2023 na dobu určitú dvoch rokov.**
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne pre kancelárske účely ohľadom svojej činnosti miestnej futbalovej organizácie.

Článok V.

Nájomné

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na **mesačnom nájomnom vo výške 100,- 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 prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajíateľom s lehotou splatnosti 20 dní odo dňa jej vystavenia.

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 prenajíateľ. Iné služby prenajíateľ 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 prenajíateľ oprávnený poskytovanie služieb jednostranne prerušiť alebo zastaviť.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, ako aj zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikne prenajíateľovi.
- 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 nerušený výkon ich práv.
- 7.8. Prenajíateľ 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 akejkolvek 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 predmet 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 vypratý predmet nájmu v čistom stave. V prípade, ak nájomca predmet nájmu neodovzdá vypratý a v čistom stave, nechá ho prenajímateľ vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

- 8.1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, zánikom predmetu nájmu, 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 Nebytový priestor 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.

Článok IX.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami 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. Nájomca môže využiť adresu nehnuteľnosti, t.j. Jesenského 4, Nitra ako sídlo združenia počas doby platnosti tejto zmluvy.
- 9.6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, ktoré majú povahu originálu a z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
- 9.7. 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 30.6.2023

V Nitre dňa 30.6.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Nitrianska investičná, s.r.o.

ad v Nitre
 Štefá, 950 06 Nitra
 IČO: 3 IČO: 2021968333

Nitrianska investičná / s.r.o.

za: Mgr. Vladimír Balaj, konateľ

Oblasťný futbalový zväz NITRA

Chrenovská 16
 949 04 NITRA
 IČO: 35 594 209 DIČ: 2021270966

Oblasťný futbalový zväz v Nitre

za: Ing. Štefan Korman, MBA, predseda združenia