

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 104/26030/2024

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)
medzi
zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Mestské hospodárstvo a správa lesov, m.r.o., Trenčín**
Sídlo: Ul. Soblahovská číslo 65, 912 50 Trenčín,
Zastúpený: Ing. Roman Jaroš, riaditeľ MHSL, m.r.o., Trenčín
IČO: 37 920 413
DIČ: 2021916083
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., Trenčín
BIC: CEKOSKBX
IBAN: SK40 7500 0000 0040 1657 2319
Register: Zriaďovacia listina Mesta Trenčín, schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva v Trenčíne, číslo 451, zo dňa
16.12.2004

(ďalej len: „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Hokejový klub DUKLA Trenčín, n.o.**
Sídlo: Považská 34, 91101 Trenčín, Slovenská republika
Štatutárny orgán: Mgr. Viliam Čacho, riaditeľ
IČO: 36 119 300
DIČ: 2021680771
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Trenčín
BIC: CEKOSKBX
IBAN: SK68 7500 0000 0004 1178 6423
Registrový úrad: OVVS/NO-10/2002, Krajský úrad Trenčín

(ďalej len: „Nájomca“)

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Mesta Trenčín, so sídlom Mierové námestie č. 1/2, 911 64 Trenčín, IČO: 00312037 a to stavby Zimný štadión Pavla Demitru, nachádzajúcej sa na ulici Považská 34, Trenčín s. č. 1705 postavenej na pozemkoch parcely registra C-KN s par. č.1553/55, 1553/108, 1553/109, 1553/111, 1553/112, 1553/113, 1553/114, 1553/115, 1553/116, 1553/118, 1553/120, 1553/121, 1553/122, 1553/142, druh stavby 15, k. ú. Trenčín, evidovaná v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, s výnimkou tepelných zariadení, ktoré sú predmetom iného zmluvného vzťahu (ďalej len „Zimný štadión“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v priestoroch Zimného štadióna Pavla Demitru a to:
 - na prízemí šatne pre športovcov č. 8a o výmere 5,85 m², č. 9 o výmere 19,35 m², č. 14 o výmere 35,68 m², č. 16 o výmere 40,50 m², č. 17 o výmere 40,50 m², č. 18 o výmere 55,80 m², č. 21 o výmere 35,34 m², č. 22 o výmere 16,12 m², č. 23 o výmere 74,40 m², sociálne priestory č. 8b o výmere 32,40 m², č. 10 o výmere 12,60 m², č. 15 o výmere 12,60 m², č. 24 o výmere 16,12 m², a na I. poschodí: kancelárie č. 52 o výmere 15,39 m², č. 53 o výmere 15,39 m², č. 54 o výmere 15,39 m², č. 57a o výmere 15,39 m², č. 64 o výmere 15,39 m², sklad č. 68 o výmere 15,66 m², č. 72 o výmere 10,53 m², fitness o výmere 66,0 m².

- nebytové priestory, ktoré užíva Nájomca spoločne s HK Dukla a.s. na základe spoločnej dohody a to konkrétne miestnosti na prízemí: č. 5a-šatňa o výmere 13,64 m², č. 5b-šatňa o výmere 18,60 m², č. 6-posilňovňa o výmere 71,55 m², č. 11-techn. priestory o výmere 12,60 m², č. 19-brúsiareň o výmere 17,36 m², na I. poschodí č. 58-zasadačka o výmere 68,89 m² a č. 59-kancelária o výmere 15,39 m² (ďalej len: „Predmet nájmu“).
- 3. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo užívať na dohodnutý účel aj spoločné priestory zimného štadióna - konkrétne vstupnú halu, chodby a schodiská zimného štadióna v rozsahu nevyhnutnom pre prístup a využívanie Predmetu nájmu, ktorých užívanie je zahrnuté v dohodnutom nájomnom.
- 4. Nájomca sa zaväzuje v prípade, ak by počas trvania Zmluvy požiadalo Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR (ďalej len „Ministerstvo“) alebo Slovenský zväz ľadového hokeja, o.z. (ďalej len ako „SZLH“) o poskytnutie Predmetu nájmu za účelom športovej činnosti podľa požiadaviek Ministerstva alebo SZLH a pre potreby štátnych športových reprezentácií SR, že odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi, a to uzatvorením osobitnej dohody s Prenajímateľom, ktorou sa určí nevyhnutná doba, počas ktorej bude Nájomca obmedzený v užívaní Predmetu nájmu. Ak Nájomca neuzatvorí dohodu s Prenajímateľom do troch dní od jej predloženia, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje strpieť obmedzenie užívania predmetu nájmu.

Článok 2

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu uvedený v článku 2 tejto zmluvy na dočasné užívanie Nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti v súlade s predmetom činnosti Nájomcu tak, ako je uvedený v registri neziskových organizácií pri údajoch o Nájomcovi, najmä však za účelom organizovania športových, kultúrnych a spoločenských podujatí, zabezpečenia chodu hokejového klubu a s tým spojených činností.
2. V prípade zmeny podnikateľskej činnosti, resp. zmeny účelu nájmu je Nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi a požiadať o uzatvorenie písomného dodatku k tejto zmluve. Vykonávaná činnosť však nesmie odporovať dobrým mravom a znižovať vážnosť honoru Prenajímateľa.

Článok 3

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2024.

Článok 4

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednáva,
 - b) výpoveďou podľa § 9 ods. 2, ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - d) odstúpením od tejto zmluvy podľa ustanovení tejto zmluvy.
2. Výpoveď musí byť doručená písomne. Výpovedná lehota je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Odstúpenie musí byť písomné a jeho účinky nastávajú okamihom doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok 5

Cena za nájom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za užívanie Predmetu nájmu uvedený v článku 1 ods. 2 tejto zmluvy uhradí Nájomca sumu vo výške 1,- € za celé obdobie trvania zmluvy.
2. Nájomné je Nájomca povinný uhradiť prevodným príkazom alebo vkladom na účet Prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, vystavenej Prenajímateľom.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
4. Nájomca je povinný starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania ho odovzdať Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali v a na Predmete nájmu, a to jednak zavinením Nájomcu, ako aj bez jeho vplyvu a vôle a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (zatekanie, poškodenie omietky, poškodené okná, dvere a pod.), ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za prípadné škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v Predmete nájmu je Nájomca povinný neodkladne oznámiť Prenajímateľovi a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
7. Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie a za akékoľvek znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do prenajatého priestoru, ktorý Nájomca užíva na základe nájomnej zmluvy.
10. Nájomca je oprávnený realizovať v Predmete nájmu zmeny, zásahy (priečky, dvere, zabratie priestorov dvora a pod.) ako aj rekonštrukcie a údržbu väčšieho rozsahu (ďalej len „úpravy“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a po predložení príslušnej dokumentácie a finančného rozpočtu. Pred uskutočnením úprav sa zmluvné strany písomne dohodnú, akým spôsobom a v akej maximálnej výške bude vysporiadaná finančná hodnota týchto úprav.
11. Úpravy a údržbu, ktorú je povinný vykonávať Prenajímateľ, môže realizovať i Nájomca, ale iba v rozsahu, aký bude uvedený v písomnej dohode uzatvorenej pred začatím prác.
12. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním priestorov, upratovanie prenajatých prevádzkových priestorov, si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Za bežnú údržbu a opravy sa pre účely tejto zmluvy považuje údržba alebo opravy, ktorých hodnota nepresiahne jednotlivo 3 000,- €, a tiež vymaľovanie Predmetu nájmu.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady plniť v Predmete nájmu povinnosti vyplývajúce z predpisov:

- zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
 - zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
 - vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení,
 - zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca je povinný umožniť v jeho prítomnosti vstup povereným pracovníkom Prenajímateľa na kontrolu Predmetu nájmu a kontrolu účelu nájmu a poskytnúť všetku súčinnosť potrebnú pre riadne a včasné vykonanie kontroly. Prenajímateľ je povinný ohlásiť Nájomcovi plánovanú kontrolu v Predmete nájmu najmenej 24 hod. pred jej uskutočnením. Neumožnenie kontroly alebo neposkytnutie súčinnosti potrebnej pre vykonanie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom na odstúpenie od zmluvy.
 15. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na Predmete nájmu ani na objekte Zimného štadióna žiadne reklamy bez písomného povolenia Prenajímateľa a povolenia vydaného Útvárom hlavného architekta MsÚ Trenčín.
 16. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu alebo poskytnutia predmetu nájmu podľa článku 1 ods. 4 zmluvy akýmkoľvek spôsobom poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
 17. V prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu bezodplatne t. z. na vlastné náklady. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán, je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu do 3 pracovných dní odo dňa skončenia zmluvy.
 18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu (okrem stavebných a rekonštrukčných prác v objekte Zimného štadióna).
 19. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odborné prehliadky – revízie na spoločných častiach a zariadeniach (výtah, bleskozvody, plyn, elektrina, tlak, tepelno-technické zariadenie...), okrem zariadení, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu. V Predmete nájmu je povinný zabezpečovať si všetky odborné prehliadky – revízie na vlastné náklady Nájomca.
 20. Vlastník Mesto Trenčín má zabezpečené poistenie Zimného štadióna, v ktorom sa nachádzajú aj Predmet nájmu, na riziko živeľnej udalosti. Poistenie Predmetu nájmu nad tento rozsah si môže zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady.
 21. Nájomca je povinný likvidovať odpad, ktorý vyprodukuje na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Trenčín.
 22. Nájomca je oprávnený inštalovať s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa v Predmete nájmu káblové rozvody potrebné na vytvorenie počítačovej siete, internetu, el. komunikačných služieb a iných elektronických zabezpečovacích zariadení. Po ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný tieto káblové rozvody a elektronické zabezpečovacie zariadenie demontovať a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa nedohodnú zmluvné strany inak.
 23. Nájomca je oprávnený uzatvoriť zmluvu o poskytovaní verejných služieb v zmysle § 44 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách na poskytovanie verejnej telefónnej služby alebo na poskytovanie elektronickej komunikačnej služby a je oprávnený na svoje náklady zriadiť v Predmete nájmu ďalšie telefónne linky a telefónnu ústredňu. Úhradu nákladov za služby ako aj za zriadenie telefónnych staníc, telefónnej ústredne je Nájomca povinný uhradiť priamo dodávateľovi telekomunikačných služieb.

Článok 7

Kľúčový režim

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že objekt Zimného štadióna bude sprístupnený Nájomcovi každý deň v čase od 06,00 hod. do 22,00 hod. V prípade, ak bude potrebné sprístupniť Zimný štadión Nájomcovi alebo ním určeným osobám (najmä hráčom) v čase od 22,00 do 06,00 hod. zaväzuje sa Prenajímateľ na požiadanie Nájomcu alebo ním poverených osôb sprístupniť Predmet nájmu (pre tieto prípady sa zmluvné strany dohodli na tom, že Nájomca, resp. ním poverené osoby požiadajú o sprístupnenie Zimného štadióna zamestnanca Prenajímateľa, ktorý v tej dobe vykonáva prácu v strojovni Zimného štadióna). V prípade zmeny sprístupnenia je Prenajímateľ povinný na túto skutočnosť upozorniť Nájomcu.
2. Nájomca zabezpečí kľúčový režim k Predmetu nájmu vlastnými zamestnancami. Zároveň je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi 1 kľúč od každých dverí, ktoré sú v Predmete nájmu. Tieto kľúče a prípadne heslo k zabezpečovaciemu systému, ak je inštalovaný v Predmete nájmu vloží do obálky, spoločne zapečatenej zmluvnými stranami. Rovnako musí bezodkladne odovzdať 1 rezervný kľúč po každej výmene zámku, na ktorýchkoľvek dverách v Predmete nájmu alebo odovzdať nové heslo k zabezpečovaciemu systému, ak je inštalovaný v Predmete nájmu po každej zmene tohto hesla. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za podstatné porušenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy a je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do Predmetu nájmu bez súhlasu Nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnéj udalosti. Použitie rezervného kľúča je Prenajímateľ povinný ihneď oznámiť Nájomcovi.
3. Vstup a výstup návštev do a z objektu Zimného štadióna bude uskutočňovaný prednostne cez hlavný vchod. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho návštevy, obchodní partneri alebo iné osoby, ktorým umožní vstup do objektu Zimného štadióna nevstupovali do iných priestorov ako je Predmet nájmu a k Predmetu nájmu a priamo používali vedúce chodby a schodiská Zimného štadióna. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za prípadné škody.

Článok 8

Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte alebo v ktorý je na zásielke preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.
3. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňa 01.01.2024 alebo dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s príslušnými právnymi predpismi podľa toho, ktorý deň nastane neskôr.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou dohodou, formou očíslovaného dodatku k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch právne rovnocenných exemplároch, z ktorých Prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a Nájomca 2 vyhotovenia.
4. Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom. Táto zmluva bola uzatvorená v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a schváleného uznesenia MsZ v Trenčíne konaného dňa 26.09.2023.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy, že je uzatvorená určite, vážne a zrozumiteľne, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Trenčíne, dňa 24.10.2023
