

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 685 a násl, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mesto Žilina

so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

IČO: 00 321 796

v zastúpení na základe Mandátnej zmluvy č. 174/2025 zo dňa 26.3.2025 spoločnosťou:

Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.

so sídlom: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina

IČO: 46 931 317

DIČ: 2023647725

IČ DPH: SK2023647725

registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina
v Odd.: Sro, vl.č.: 57907/L

zastúpená: Ing. Jaroslav Koválik

e-mail:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

.....
so sídlom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

registrácia:

zastúpená:

IBAN:

e-mail:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „**Zmluvné strany**“)

ktorí súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Dňa 26.3.2025 bola medzi spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., so sídlom Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317 ako mandatárom a Mestom Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796 ako mandantom, uzatvorená podľa ust. § 566 a násl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) Mandátna zmluva (ďalej len „**Mandátna zmluva**“).
2. Na základe Mandátnej zmluvy vykonáva spoločnosť Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. správu a údržbu športovísk, ktoré má Mesto Žilina vo vlastníctve, a to na základe generálneho plnomocenstva udeleného v Mandátnej zmluve.

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Spoločnosť Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. vyhlasuje, že na základe Mandátnej zmluvy je oprávnená vykonávať všetky práva a povinnosti Prenajímateľa nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat.úz. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor na LV č. 1100, a to:
 - parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parc.č. 7896/1 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28.471 m², a to v časti parcely o výmere cca. 10.433 m², nachádzajúcej sa na ul. Karpatská predstavujúca areál tenisových kurtov, ktorý je špecifikovaný geometrickým zameraním, ktorý je súčasťou znaleckého posudku ZP 47/2025 na stanovenie ceny nájmu (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s jeho zariadením a príslušenstvom.
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom Predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutého účelu nájmu.
4. Nájomca berie na vedomie, že na časti Predmetu nájmu je postavená nelegálna stavba, ktorá je predmetom exekučného konania, v ktorom je Prenajímateľ v postavení oprávneného. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť maximálnu súčinnosť pri výkone práv oprávneného v exekučnom konaní a zdrží sa akýchkoľvek úkonov, ktoré by uspokojenie nároku oprávneného mohli sťažiť alebo znemožniť.

Článok III. DOBA A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do nájmu na dobu určitú 15 rokov, pričom doba nájmu začína plynúť prvým kalendárnym dňom bezprostredne nasledujúceho kalendárneho mesiaca po mesiaci, kedy bude odstránená nelegálna stavba podľa čl. II, bod 4. a končí po uplynutí 180 kalendárnych mesiacov.
2. Nájomca je oprávnený zariadiť Predmet nájmu na vlastné náklady hnutelnými vecami podľa vlastného uváženia v zmysle zabezpečenia účelu nájmu podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy.

3. Účelom nájmu bude vybudovanie a prevádzkovanie Predmetu nájmu v súlade s podnikateľskou činnosťou Nájomcu, a to správa a prenájom tenisových kurtov, prevádzka bufetu, organizovanie športových a spoločenských podujatí v súlade s využitím Predmetu nájmu a to výlučne za podmienky rešpektovania okolitej obytnej zóny. Zároveň Prenajíateľ súhlasí s umiestňovaním reklamných nápisov a reklamných bannerov v Predmete nájmu propagujúcich činnosť klientov Nájomcu.

Článok IV.

NÁJOMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi mesačné **nájomné** stanovené na základe znaleckého posudku ZP 47/2025 na sumu vo výške 8 225,72 €/ rok (slovom Osemtisícdvestodvadsaťpäť eur, sedemdesiatdva centov), ktorá je splatná mesačne v čiastke 685,47 € (slovom šestoosemdesiatpäť eur, štyridsaťsedem centov).
2. Nájomca si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí uzatvorenie zmluvného vzťahu s dodávateľmi o odbere elektrickej energie a vody do Predmetu nájmu.
3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy za prvý mesiac trvania nájmu uhradí Nájomca Prenajíateľovi spôsobom uvedeným v bode 4. tohto článku Zmluvy najneskôr pri podpise tejto Zmluvy.
4. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy za ďalšie obdobia bude Nájomca hradiť mesačne vopred, vždy najneskôr k 15. dňu mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Žiline, alebo bezhotovostným prevodom na účet Prenajíateľa IBAN: SK07 0200 0000 0030 8416 2157 s uvedením variabilného symbolu.
5. V prípade omeškania s platbami v bode 4. tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžného nájomného a zálohových platieb.

Článok V.

ODOVZDANIA PREDMETU NÁJMU NÁJOMCOVI

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy, a to v stave spôsobilom na riadne a obvyklé užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že stav v akom sa Predmet nájmu nachádza ku dňu podpísania Zmluvy mu je známy. Prenajíateľ vyhotovil fotodokumentáciu zaznamenávajúcu stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania Nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä, no nielen:
 - a) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza,
 - b) súpis hnutelných vecí vo vlastníctve Prenajíateľa nachádzajúce sa na/v/pod Predmetom nájmu a stav v akom sa nachádzajú,
 - c) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy Zmluvných strán.
4. V rámci protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Prenajíateľ odovzdá Nájomcovi kľúče od Predmetu Nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi prípadnú stratu kľúčov odovzdaných na základe Zmluvy. Nájomca nesmie vymeniť zámok a ani kľúče od Predmetu Nájmu.

Článok VI.
TECHNICKÉ ZHODNOTENIE PREDMETU NÁJMU
A JEHO VYSPORIADANIE

1. V záujme dosiahnutia účelu tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje vykonať technické zhodnotenie Predmetu nájmu, ktorým je vybudovanie zázemia (sklad, šatne, sprchy, WC) a klubových priestoroch (zasadačka, bufet, recepcia), všetko podľa štúdie predloženej Nájomcom, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Štúdie“). Obstarávacia cena technického zhodnotenia podľa Štúdie bude minimálne 80.000 EUR, pričom Nájomca je povinný na požiadanie predložiť Prenajímateľovi doklady obstaraní technického zhodnotenia.
2. Na vykonanie technického zhodnotenia podľa Štúdie nie je potrebné žiadne písomné schválenie Prenajímateľom.
3. Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas na zaradenie technického zhodnotenia Predmetu nájmu do jeho majetku s tým, že Nájomca bude odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu účtovne i daňovo, v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o výdavky, ktoré predstavujú technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom.
5. Po skončení nájomného vzťahu sa Nájomca zaväzuje technické zhodnotenie odplatne previesť na Prenajímateľa. Výška odplaty je dohodnutá na 1 (slovom jedno) EUR.
6. Prenajímateľ súhlasí, že Nájomca je oprávnený predložiť túto Zmluvu na príslušný stavebný úrad pre účely stavebného konania.

Článok VII.
ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

1. Akékoľvek stavebné úpravy do Predmetu nájmu mimo Štúdie je Nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca nemá nárok voči Prenajímateľovi na náhradu takto vynaložených nákladov.
2. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opravy Predmetu nájmu. Ak nájomca nevykoná alebo nezabezpečí vykonanie všetkých potrebných opráv Predmetu nájmu súvisiacich s jeho užívaním alebo jeho bežnú údržbu včas, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu vykonať alebo zabezpečiť ich vykonanie, a to na náklady Nájomcu.
3. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by vznikla nesplnením povinnosti vykonať potrebné opravy. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečovať akékoľvek opravy Predmetu nájmu.

Článok VIII.
PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv súvisiacich s touto Zmluvou. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a Nájomca je povinný ho v takomto stave udržiavať.

2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať do Predmetu Nájomu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v Zmluve. Kontrolu je možné vykonať na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval Nájomcu primeraným spôsobom. Za rovnakých podmienok je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu za účelom splnenia povinností Prenajímateľa, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi.
3. Prenajímateľ podpisom Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas:
 - a) dať Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť do podnájmu,
 - b) vybudovať studňu na/v Predmete nájmu, na vlastné náklady Nájomcu,
 - c) investovať do rozvoja Predmetu nájmu (mimo „Štúdie“ podľa čl. VI, bod 1) v súlade s účelom nájmu, pričom spôsoby financovania takéhoto rozvoja budú predmetom ďalšej dohody Zmluvných strán.Uvedený súhlas je bezpodmienečný a neodvolateľný, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IX.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
2. Nájomca bude užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v tejto Zmluve, na účely prípravy a realizácie technického zhodnotenia podľa tejto Zmluvy a iných činností, ktoré boli vopred dohodnuté Zmluvnými stranami.
3. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu; inak zodpovedá Prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda, nájomca bez zbytočného odkladu zakročí spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a ak už škoda na Predmete nájmu vznikla, urobí nájomca primerané opatrenia na zmenšenie škodlivých následkov. O týchto skutočnostiach je nájomca povinný Prenajímateľa bez zbytočného odkladu informovať.
4. Nájomca je povinný do 15 dní po podpise Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa v banke IBAN: SK07 0200 0000 0030 8416 2157 depozit vo výške 40.000 EUR, ktorý bude určený ako finančná zábezpeka na financovanie vybudovania technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa Štúdie.
5. Lehota na vybudovanie technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa Štúdie je do 24 mesiacov od udelenia právoplatnosti stavebného povolenia na vybudovanie technického zhodnotenia. V prípade nesplnenia tejto lehoty bude zábezpeka v plnej výške použitá ako zmluvná pokuta za nesplnenie povinnosti Nájomcu. V prípade splnenia tejto lehoty bude depozit vrátený na bankový účet Nájomcu IBAN v lehote do 10tich kalendárnych dní po odsúhlasení súladu Štúdie s vybudovaným technickým zhodnotením medzi Prenajímateľom a Nájomcom. O toto odsúhlasení bude vyhotovený písomný protokol, ktorý bude podpísaný Prenajímateľom a Nájomcom.

Článok X. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán
 - c) okamžitým odstúpením od Zmluvy
 - d) výpoveďou zo strany Prenajímateľa v prípade, že Nájomca nesplní povinnosť podľa čl. IX. bod 5
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká značná škoda alebo mu hrozí značná škoda na Predmete nájmu
 - b) Nájomca nezaplatil nájomné a jeho dlh predstavuje sumu najmenej 5-násobok tejto mesačnej sumy spolu. Prenajímateľ je povinný pred odstúpením od Zmluvy Nájomcu písomne upozorniť na nezaplatené nájomné
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak
 - a) sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na riadne užívanie
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy.
4. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a účinnosť nadobúda dňom doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok XI. ODOVZDANIA PREDMETU NÁJMU PRENÁJÍMATEĽOVI

1. Nájomca sa zaväzuje, že do 10 dní po skončení nájmu odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, ako aj s ohľadom na Štúdiu a prípadné iné povolené stavebné úpravy vykonávané Nájomcom na vlastné náklady, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, o čom bude spísaný a oboma Zmluvnými stranami podpísaný odovzdávací protokol. Súčasne Prenajímateľ vyhotoví fotodokumentáciu zaznamenávajúcu stav Predmetu nájmu v čase prevzatia Prenajímateľom.

Článok XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné vzťahy touto Zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Písomnosti medzi Zmluvnými stranami sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy alebo na adresu, ktorú si Zmluvné strany písomne oznámili ako poslednú. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane je splnená pri doručovaní poštou, akonáhle pošta písomnosť doručí adresátovi. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť vráti ako nedoručenú z dôvodu, že adresát si písomnosť nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo odmietol prevziať alebo sa na uvedenej adrese už nezdržiava. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bol písomnosť vrátená druhej zmluvnej strane.

3. Nájomca ako osoba dotknutá udeľuje súhlas na spracovanie a nakladanie s osobnými údajmi Prenajímateľovi ako aj na všetky účelne nevyhnutné právne úkony podľa ustanovení zákona č. 18/2008 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších právnych predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na Prenajímateľom podľa príslušných právnych predpisov.
5. Zmluva je uzatvorená v troch vyhotoveniach, dva rovnopisy pre Prenajímateľa a jednej rovnopis pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom Zmluvy, ktorému porozumeli a v celom rozsahu s ním súhlasia. Zároveň vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V, dňa

V, dňa

Prenajímateľ
Mesto Žilina
Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.
Ing. Jaroslav Koválik, konateľ

Nájomca

Prílohy:

1 – Situačný náčrt