

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. Z 082/2019

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**
so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
v jeho mene konajúci: Mgr. Peter Fiabáne primátor
IČO: 00 321 796

Zastúpený: **ŽILBYT, s.r.o.**
so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina
osoby oprávnené konať za spoločnosť:
JUDr. Jarmila Beszédesová, konateľka

Bankové spojenie: SK45 5600 0000 0003 3035 1014 Prima banka a.s.
SK92 1100 0000 0026 2215 0766 Tatra banka a.s.

IČO: 46723994
DIČ: 2023541344
Obchodný register: Okresný súdu v Žiline, odd. Sro, Vložka číslo: 56867/L
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **MsHK Žilina, a.s.**
so sídlom: Športová 5, 010 01 Žilina,
osoby oprávnené konať za spoločnosť:
MUDr. Peter Durmis – predseda predstavenstva
JUDr. Andrej Chlapík – podpredseda predstavenstva

Bankové spojenie: SK24 0200 0000 00334885 5257 VUB a.s. Žilina

IČO: 36387193
DIČ: 2020103921
Obchodný register: Okresného súdu Žilina, odd: Sa Vložka číslo: 10222/L
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú zmysle ustanovení § 663 až 684 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov takto:

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v meste Žilina, v katastrálnom území Žilina, zapísaných na LV č. 1100 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, ktoré spolu tvoria komplex zimného štadióna v Žiline:
 - stavba „Zimný štadión“ súpisné číslo 573, postavený na pozemku par. č. KN-C 3238/1 a parc. č. KN-C 3270/1

- stavba „**Tréningová hala pri zimnom štadióne**“ súpisné číslo 8340, postavená na pozemku parc. č. KN-C 3242/8, parc.č. KN-C 3242/9, parc. č. KN-C 3243/7 a parc .č. KN-C 3243/8.
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v bode 1 tohto článku, a to nasledovne :
 - a) nebytový priestor o výmere 176,35 m² na prízemí budovy v nasledovnom rozsahu:
 - reštaurácia, predajná plocha o výmere 108,24 m²
 - sklad o výmere 12,75 m²
 - šatňa o výmere 4 m²
 - sklad o výmere 20,00 m²
 - kancelária o výmere 31,36 m²
 - b) nebytový priestor na prvom nadzemnom podlaží o výmere 76,20 m² v nasledovnom rozsahu:
 - južná strana 5 x 12,7 m² (priestor č. 1,2,3,4,5 - vid' príloha č.1)
 - severná strana 5 x 12,7 m² (priestor č. 1,2,3,4,5 - vid' príloha č.1)
 3. Nájomca bude prenajatý priestor uvedený v čl. II bod. a) užívať na tento účel: poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
 4. Nájomca bude prenajatý priestor uvedený čl. II bod. b) užívať na tento účel: ambulantný predaj rýchleho občerstvenia.
 5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. III **Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu **neurčitú od 24.04.2019.**
2. Nájomný priestor uvedený v čl. II bod b) bude počas doby nájmu využívaný nepravidelne podľa konania spoločenských udalostí. Na účely tejto zmluvy sa za spoločenskú udalosť považujú športové zápasy, koncerty, ľadová revue, súťaž a ďalšie spoločenské udalosti (ďalej len „akcia“).

Čl. IV **Výška nájomného a platobné podmienky**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II bod a) tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **34,00 EUR** (slovom: tridsaťštyri EUR) za 1 m² prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného **5 995,90 EUR** (slovom: päťtisícdeväťstodeväťdesiatpäť EUR) za celý rozsah prenajatej plochy ročne. Plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu t. j. náklady na dodávku elektrickej energie, teplo, vodné a stočné sú vo výške **480 EUR** ročne.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a cenu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu uvedeného v čl. II bod a) vo výške **539,66 EUR mesačne**, bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy mesačne do 5 dňa v mesiaci, so splatnosťou do 14 dní.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za predmet nájmu uvedeného v článku II. bod b) tejto zmluvy je stanovená vo výške **100 EUR/akcia/deň** v zmysle platných právnych predpisov.
4. Počet jednotlivých akcií na kalendárny mesiac bude vždy vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, vzájomne písomne odsúhlasený nájomcom a prenajímateľom v zastúpení vedúceho zamestnanca zimného štadióna.
5. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a cenu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, uvedeného v čl. II bod b) bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy mesačne do 5dňa v mesiaci, so splatnosťou do 14 dní.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 1.4. výšku nájomného v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári

nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutého v tejto nájomnej zmluve.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným oznámením zmeniť výšku nájomného a cenu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny, alebo ak na to bude iný relevantný dôvod.
8. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov a poplatky spojené so zaslaním výzvy na uplatnenie nároku voči nájomcovi v zmysle platného cenníka prenajímateľa.

Čl. V

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek písomnou dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu kedykoľvek podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že **výpovedná lehota je tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho, po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) Nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) Nájomca, užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný účel ako dohodnutý,
 - c) Nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 60 dní,
 - d) Bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu,
4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ukončuje dňom, keď prejav vôle prenajímateľa o odstúpení bude doručený nájomcovi.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v lehote 14 dní od ukončenia nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v technickom stave v akom priestor zápisnične prevzal.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5 tohto článku, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vyprázdniť predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený:
 - a) Vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, to znamená, v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) Zabezpečiť prerušenie dodávky vody, prípadne iných médií do predmetu nájmu,
 - c) Iným zákonným spôsobom zabezpečiť svoje oprávnené nároky.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca nevystaňuje z predmetu nájmu v lehote do 14 dní po ukončení nájmu, nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa k tomu, aby zabezpečil vystaňovanie vecí nájomcu v predmetných priestoroch na miesto určené prenajímateľom s tým, že nájomca bude o tomto mieste upovedomený a na jeho žiadosť mu prenajímateľ umožní veci osobne prevziať. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadnu škodu, ktorá nájomcovi vznikne v súvislosti s vypratávaním jeho vecí z predmetného priestoru. Pre takto dohodnutý prípad nebezpečenstvo škody na veciach preberá nájomca s výslovným súhlasom, ktorý je daný jeho vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi, tak aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca preberá na

seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku BOZP a PO, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta Žilina.

2. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a pri úpravách ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predloží prenajímateľovi rozhodnutie stavebného úradu. Stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca a tieto sa stávajú súčasťou stavby.
3. V prípade, že nájomca poruší záväzok uvedený v bode 2 zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením tejto povinnosti.
4. Akékoľvek drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s nájmom, znáša nájomca na vlastné náklady. Súčasne je nájomca povinný ohlásiť bezodkladne poškodenie nebytových priestorov prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný počas celej doby prenájmu starať sa o verejné WC na zimnom štadióne pri hlavnom vstupe, na vlastné náklady a to denne v rozsahu:
 - dodanie a dopĺňanie - toaletný papier, tekuté mydlo, vrecká do odpadových košov,
 - vyprázdňovanie odpadkových košov,
 - čistenie a dezinfekcia sanitárnych predmetov (WC misy, pisoáre, umývadla),
 - umývanie podláh.Počas konania akéhokoľvek podujatia na zimnom štadióne je nájomca povinný zvýšiť dennú starostlivosť o WC a to najmä umývanie, dopĺňanie toaletného papiera, vyprázdňovanie košov a pod., aby bolo zachovaná čistota a primeraná úroveň hygieny.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odpadové koše na chodbách vedúcich k prenajatým priestorom uvedeným v čl. II bod b) tejto zmluvy v počte minimálne 10 kusov. Typ a rozmiestnenie košov určí správca zimného štadióna.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie prenajatého priestoru a chodby, počas akcie aj bezprostredne po ukončení akcie.
8. Nájomca je povinný písomne oznámiť konanie každej akcie Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva v Žiline.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena štatutárneho zástupcu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť zmluvný vzťah.
10. Nájomca je povinný prihlásiť sa na MsÚ Žilina k úhrade miestneho poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelné pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.
12. V prípade konania akéhokoľvek podujatia na zimnom štadióne, je nájomca povinný zabezpečiť poriadok podľa bodu 5 tohto článku
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, alebo poštou. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou, alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) sídlo nájomcu podľa adresy uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - b) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene prenajímateľa, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi.

4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prevziať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prevzatie bolo odmietnuté.

Čl. VIII **Vyhlásenie**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) nájomca nie je v úpadku, nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený či už likvidáciou alebo bez likvidácie,
 - d) proti nájomcovi nie je vedené súdne konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné, alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať, alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie podľa ods.1 tohto článku ukáže ako nepravdivé, alebo zavádzajúce, bude sa považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením vznikla.

Čl. IX **Vedľajšie dojednania**

1. Nájomca v celom rozsahu berie na vedomie skutkový stav podľa ktorého predmet nájmu – nebytové priestory, ktoré tvoria predmet tejto zmluvy a sú špecifikované v čl. II. nie sú voľné. Právny subjekt, spoločnosť Er-ka kreo, s.r.o. ktorý mal zmluvný vzťah s nájomcom a ktorý skončil najneskôr k 01.08.2018, predmetné priestory doposiaľ nevypratá a neodovzdal.
2. Nájomca je súčasne veriteľom splatnej pohľadávky, vo vzťahu k bývalému podnájomcovi, voči ktorému na uspokojenie svojej pohľadávky uplatní v zmysle § 151s Občianskeho zákonníka formu zádržného práva.
3. Nájomca súčasne prehlasuje, že všetky právne úkony, ktoré vykoná v súvislosti so zabezpečením splatnej pohľadávky, budú v súlade s platnými právnymi predpismi.
4. Prenajímateľ týmto splnomocňuje nájomcu na prevzatie priestorov od spoločnosti Er-ka kreo, s.r.o. a spísanie protokolu o prevzatí priestorov za účasti zástupcu prenajímateľa.

Čl. X **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zaistiť všetkými možnými prostriedkami, aby nedochádzalo ku korupčným konaniam v rámci obchodných vzťahov. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
2. Všetky zmeny a doplnky dohodnutých podmienok nájmu môžu byť zmenené len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
4. V prípade ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže, alebo sa neskôr stane neplatným alebo neúčinným, alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, alebo neúčinné, alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne určenému účelu neplatného, alebo neúčinného, alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 14 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

6. Zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach s platnosťou originálu a to 2 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Žiline, dňa 18.04.2019

Prenajímateľ:

ŽILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29
010 08 ŽILINA
IČO: 46723994, DIČ: 2023541344

JUDr. Jarmila Beszédesová
konateľka

V Žiline, dňa 18.04.2019

Nájomca:



MUDr. Peter Durmis
predseda predstavenstva

JUDr. Andrej Chlapík
podpredseda predstavenstva