

Technické služby Žiar nad Hronom spol. s r.o.	
Došlo:	29-03-2018
Č.:	80 komu: 01/12

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi

I.

Obchodné meno: **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.**
Sídlo: A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 31 609 651
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 2034/S
Konajúca: Mgr. Igor Rozenberg, MBA - konateľ spoločnosti
ako prenajímateľom na strane jednej (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

II.

Obchodné meno: **FK POHRONIE Žiar nad Hronom Dolná Žďaňa, s. r. o.**
Sídlo: Partizánska 154/10, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 47 239 140
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 22307/S
Konajúca: Ing. Mgr. Rastislav Štanga - konateľ spoločnosti
ako nájomcom na strane druhej (ďalej len „Nájomca“) a spolu s Prenajímateľom ako zmluvné strany (ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. 2316 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Žiar nad Hronom pre katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom ako:
- pozemok CKN, parcelné číslo 1574/15 - ostatné plochy o výmere 15 382 m², spôsob využitia pozemku: pozemok na ktorom je vybudovaný futbalový štadión,
 - pozemok CKN, parcelné číslo 1574/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 850 m²
 - stavba - tribúna na futbalový štadión, súpisné číslo 154, postavená na pozemku s parcelným číslom 1574/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 850 m²
(ďalej spolu aj len „Nehnuteľnosti“).
- 1.2** Nájomca je športovou organizáciou v zmysle ust. § 8 zákona č. 440/2015 Z. z. o športe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vykonávajúcou športovú činnosť. Nájomca je členom Slovenského futbalového zväzu (ďalej len „SFZ“), v rámci ktorého je účastníkom II. najvyššej ligovej súťaže.
- 1.3** V záujme podpory a rozvoja telesnej výchovy a športu sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy s cieľom prenechať Nájomcovi do dočasného užívania Nehnuteľnosti (resp. ich časť) tvoriace Mestský futbalový štadión v Žiari nad Hronom, aby tak Nájomca mohol rozvíjať športovú činnosť a prispieť svojou činnosťou k rozvoju telesnej výchovy a športu.

Článok II. Predmet Zmluvy

- 2.1** Predmetom tejto Zmluvy je na jednej strane záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania časť Nehnuteľností tvoriacich Mestský futbalový štadión v Žiari nad Hronom o výmere 454,55 m², ktorých špecifikácia je obsiahnutá v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“) a na strane druhej záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
- 2.2** Nájomca je oprávnený okrem Predmetu nájmu užívať aj priestory a zariadenia Nehnuteľností predstavujúce prístup k Predmetu nájmu a na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa aj niektoré ďalšie časti Mestského futbalového štadiónu v Žiari nad Hronom.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1** Predmet nájmu bude Nájomca užívať výlučne za účelom uskutočňovania športovej činnosti.

Článok IV. Odobzdenie a stav Predmetu nájmu

- 4.1** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť Nájomcovi odo dňa 1. 4. 2018 využívať Predmet nájmu na účely uvedené v článku III. tejto Zmluvy.
- 4.2** Nájomca vyhlasuje, že so stavom Predmetu nájmu sa oboznámil a tento mu je dobre známy. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že Predmet nájmu prešiel v nedávnom období rekonštrukciou a je teda bez závad a poškodení.
- 4.3** Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu odovzdá Prenajímateľovi najneskôr deň nasledujúci po dni skončenia nájmu, a to v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.

Článok V. Nájomné

- 5.1** Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu ročné nájomné vo výške 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc eur) bez DPH. K nájomnému v zmysle predchádzajúcej vety bude Prenajímateľom účtovaná daň z pridanej hodnoty podľa príslušných právnych predpisov.
- 5.2** Nájomné podľa bodu 5.1 tohto článku Zmluvy bolo Zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žiar nad Hronom a predstavuje sumu vo výške 22,- EUR/1m² ročne. Nájomné podľa bodu 5.1 tohto článku Zmluvy nezahŕňa náklady na energie spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré sú financované Mestom Žiar nad Hronom formou dotácie poskytovanej Prenajímateľovi za účelom podpory a rozvoja športovej činnosti v meste.
- 5.3** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné štvrťročne, na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej ku koncu príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou 14 dní, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom variabilným symbolom je číslo faktúry.

Článok VI.
Doba nájmu a ukončenie Zmluvy

- 6.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s dohodnutou dobou začatia nájmu od 1. 4. 2018.
- 6.2 Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah založený touto Zmluvou kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou alebo na základe výpovede z dôvodov uvedených v bode 6.3 a 6.4 tohto článku Zmluvy.
- 6.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v prípade ak:
- a) Nájomca opakovane, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto Zmluvy,
 - b) Nájomca sa dostane do omeškania s platením Nájomného o viac ako 30 dní.
- 6.4 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v prípade ak:
- a) Prenajímateľ opakovane, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Nájomcu porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto Zmluvy,
 - b) Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
- 6.5 Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť preukázateľne doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

Článok VII.
Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup k Predmetu nájmu tak, aby ho Nájomca mohol nerušene užívať, a to v rozsahu a za podmienok určených v Zmluve.
- 7.2 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to na svoje náklady, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.3 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účely dohodnuté v Zmluve.
- 7.4 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, alebo ak už škoda bola na Predmete nájmu spôsobená, Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať všetky vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov. O týchto skutočnostiach je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa.
- 7.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania akýchkoľvek opráv Predmetu nájmu a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.
- 7.6 Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnosť, poriadok a ochranu zdravia počas športových ako aj iných ním organizovaných podujatí. Na zabezpečenie bezpečnosti, poriadku a ochrany zdravia je Nájomca povinný prijať primerané opatrenia.
- 7.7 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné ani iné úpravy prenajatých priestorov.
- 7.8 Nájomca je povinný pri vykonávaní svojej činnosti dodržiavať platné právne predpisy a normy v oblasti ochrany a bezpečnosti pri práci, ochrany zdravia a hygieny, požiarnej ochrany a ochrany majetku.
- 7.9 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Zmluva o podnájme uzavretá medzi Nájomcom a treťou osobou v rozpore s ustanovením predchádzajúcej vety je neplatná.

CENNÍK

- I. Minimálna ročná sadzba nájmu za prenájom nebytových priestorov za 1m² sa stanovuje podľa účelu využitia nasledovne :

Účel prenájmu	Lokalita A	Lokalita B	Lokalita C
Stávkové kancelárie, finančné ústavy, herne, reštaurácie, bary, bufety, komerčné poradenstvo, predajňa	90 €	70 €	44 €
Kancelárie (služby)	62 €	37 €	26 €
Ordinácie	59 €	44 €	27 €
Iné (jedáleň, sklad, garáž a pod.)	29 €	22 €	22 €
Garážové boxy	22 €	22 €	22 €
Športovo – kultúrne aktivity, tréningová činnosť v suteréne MsKC	1 €	-	-

Lokalita A je časť mesta ohraničená ulicami, vrátane : Ul. A. Dubčeka, Ul. Sládkovičova, Ul. M. Chrásteka, Ul. SNP (centrum mesta)

Lokalita B predstavuje ostatnú časť mesta, s výnimkou Šašovského Podhradia

Lokalita C predstavuje časť Šašovské Podhradie

- II. Minimálna ročná sadzba nájmu pozemku sa stanovuje podľa účelu využitia nasledovne :

Účel prenájmu	Cena
Podnikateľská činnosť	Cena určená znaleckým posudkom
Výstavba spevnenej plochy pre spoločenstvá*	1 €/spevnená plocha
Stojiská	1€/stojisko
Garáž	0,66 €/m ²
Záhrady	0,17 €/m ²
Výstavba parkovacích miest pre podnikateľov podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 10/2015	1 €/parkovacie miesto

*za podmienky vybudovania spevnenej plochy, ktorá bude slúžiť pre parkovanie osobných motorových vozidiel s tým, že po ukončení nájmu prejde bezodplatne do vlastníctva mesta

III. Cena za umiestnenie reklamného informačného zariadenia a reklamnej stavby na majetku Mesta Žiar nad Hronom sa stanovuje v závislosti od výmery reklamnej plochy v m² aj za každý začatý m², nasledovne:

Účel prenájmu	Cena v EUR/rok
reklamné informačné zariadenie, reklamná stavba ¹	50 €/m ²

Pozn. Pri obojstranných reklamných informačných zariadeniach a reklamných stavbách sa stanovuje cena za každú výlepovú plochu.

VI. Minimálna ročná sadzba nájmu za prenájom stavieb za 1m² sa stanovuje podľa účelu využitia nasledovne:

Účel prenájmu	Cena v EUR/rok
Stojiská zberných nádob pre iné subjekty ako bytové spoločenstvá	15 €/m ²

¹ § 43 ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Výpočet nájomného na Mestskom futbalovom štadióne v Žiari nad Hronom 2018

	Šatňa 1-2 (m2)	Šatňa 3-4 (m2)	Šatňa 5-6 (m2)	
šatňa	25	25	25	
chodba	8,5	8,5	8	
sprchy	4,8	4,8	4,8	
WC	1,4	1,4	1,4	
šatňa	25,2	16,2	25,2	
SPOLU	64,9	55,9	64,4	185,2 m2

	1 NP - domáci	1 NP - hostia	1 NP a 2 NP	
šatňa	14,1	15	18,6 kancelária	
hygiena	5,2	5,2	10,2 práčovňa	
šatňa	39,2	36,3	22,1 sušiareň	
masér	11,3	14	22,95 sklad	
WC	2,7	2,7		
chodba	7	7		
WC	10,3	10,3		
sprchy	7,6	7,6		
	97,4	98,1	73,85	269,35
				454,55
				m2
				22
				€/m2
				10000,1
				€/rok

