



Mesto Prešov

## Zmluva o nájme nehnuteľnosti č.

Vydanie:

Strana  
1/5

2010/383/M/171n

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Mesto Prešov**  
Hlavná 73  
080 01 Prešov  
IČO: 327 642  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Prešov  
č. ú.: 4008549274/7500  
VS: 2139949772  
Zast. JUDr. Pavlom Hagyarim, primátorom mesta

**Nájomca:** TATRAN Prešov, spol. s r. o.  
Hollého 3, Prešov  
IČO: 36475807  
Bankové spojenie:  
Zast. Miloslavom Chmeliarom, konateľom spoločnosti


Zmluvné strany v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Prešove č. 568/2010 zo dňa 28.7.2010 uzatvárajú zmluvu o nájme nehnuteľnosti s nasledovným textom:

### Článok I Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti:  
Mestská hala, Ul. Jána Pavla II. č. 2, Prešov, súp. č. 4145 – pozemky, budovy a stavby na parcelách KNC č. 6616/3, 6616/4, 6616/5, 6616/6, 6616/8, 6616/9, 6616/10, 6616/11, 6616/12, 6616/13, 6616/14, k. ú. Prešov o celkovej výmere 45 006 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Prenajímateľ dáva nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1 tohto článku do užívania nájomcovi a nájomca ich preberá do užívania.

### Článok II Účel a doba nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať v predmete nájmu športovú, kultúrnu a spoločenskú činnosť, a to:
  - športovú ako hlavnú činnosť,
  - kultúrnu a spoločenskú činnosť ako vedľajšiu v primeranom rozsahu

 Mesto Prešov	<b>Zmluva o nájme nehnuteľnosti č.</b>	Vydanie:
		Strana 2/5

k hlavnej činnosti a v dostatočnom rozsahu k potrebám a záujmom obyvateľov mesta Prešov.

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na uvedený účel.

2.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 25 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

### Článok III Nájomné

- 3.1 Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 40.000 € (slovom štyridsaťtisíc eur) ročne splatnom vždy k 1. 5. bežného kalendárneho roka.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dohodnutej výške na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
- 3.3 Alikvotnú čiastku nájomného za rok 2010 sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15-tich dní od podpísania tejto zmluvy.
- 3.4 Za nedodržanie termínu úhrady výšky nájomného prenajímateľ v zmysle Občianskeho zákonníka účtuje úrok ročný z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania nájomcu s platením nájomného.

### Článok IV Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do nájmu.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje:
  - a) udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a vykonávať bežnú údržbu, drobné opravy na predmete nájmu na svoje náklady,
  - b) investovať do predmetu nájmu finančné prostriedky vo výške aspoň 40.000 € (slovom štyridsaťtisíc eur) ročne, s možnosťou ich započítania s nájomným podľa bodu 4.9; to sa nevzťahuje na investície uvedené v písm. c),
  - c) okrem investícií uvedených v písm. b) zabezpečiť vylepšenie tepelnoizolačných vlastností mestskej haly a jej vonkajšie opláštenie na vlastné náklady v hodnote aspoň 400.000 € s realizáciou do 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy,
  - d) preukázať prenajímateľovi použitie finančných prostriedkov v zmysle ustanovenia bodu 4.2 písm. b) tohto článku nasledovným spôsobom: Pred začatím prác nájomca písomne požiada prenajímateľa o súhlas s vykonaním investícií a vyzve ho k obhliadke priestorov, na ktorých sa majú tieto vykonať. Nájomca začne uvedené práce realizovať až po udelení



súhlasu prenajímateľa a uskutočnení obhliadky predmetu nájmu; prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas bezdôvodne neodoprie a v takom prípade tento udelí bez zbytočného odkladu. Po ukončení prác nájomca predloží súpis vykonaných prác spolu s účtovnými dokladmi preukazujúcimi na tento účel vynaložené finančné prostriedky. Prenajímateľ zabezpečí kontrolu prác najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia podkladov od nájomcu a následne vypracuje zápisnicu o splnení povinnosti nájomcu; uvedený spôsob sa vzťahuje primerane aj na preukázanie investícií uvedených v bode 4.2 písm. c),

- e) vynaloženie finančných prostriedkov v zmysle ustanovenia bodu 4.2 písm. b) tohto článku preukázať prenajímateľovi vždy do 30. marca bežného kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že nájomca v príslušnom kalendárnom roku nevynaložil na účel uvedený v bode 4.2 písm. b) tohto článku finančné prostriedky v potrebnej výške, je povinný v rovnakom termíne o tom písomne upovedomiť prenajímateľa a s jeho súhlasom je možné túto povinnosť preniesť do nasledujúceho obdobia, pričom plnenie tejto povinnosti sa nájomcovi bude vyhodnocovať kumulatívne od začiatku doby nájmu; prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas bezdôvodne neodoprie a v takom prípade tento udelí bez zbytočného odkladu. Ak si nájomca plní uvedenú povinnosť podľa tejto zmluvy tak, že v niektorom roku vynaloží finančné prostriedky vo väčšom objeme, ako stanovuje táto zmluva, započíta sa mu to do ďalšieho obdobia. Ak nájomca za celú dobu nájmu vynaloží na účel uvedený v bode 4.2 písm. b) tohto článku finančné prostriedky v sume vyššej ako je suma zodpovedajúca dobe nájmu, nemá nárok na finančné vyrovnanie od prenajímateľa,
- f) v prípade, že zmluva bude ukončená pred uplynutím doby nájmu zo strany prenajímateľa, má nájomca právo na náhradu vynaložených nákladov na investície ponížené o odpisy účtované za dobu užívania predmetu nájmu, pričom sa zmluvné strany dohodli, že vyporiadanie investícií vložených do majetku prenajímateľa bude riešené samostatnou dohodou,
- g) uzatvoriť dohodu s prenajímateľom na bezplatnom využívaní predmetu nájmu na akcie organizované alebo spoluorganizované prenajímateľom, resp. usporadúvané s účasťou prenajímateľa alebo pod jeho záštitou, a to vo vopred dohodnutých termínoch najviac však na štyri akcie ročne,
- h) uzatvoriť dohodu s prenajímateľom na bezplatnom využívaní Hádzanárskej haly na Nábřežnej ulici v Prešove, ktorej vlastníkom je nájomca, na akcie organizované alebo spoluorganizované prenajímateľom, resp. usporadúvané s účasťou prenajímateľa alebo pod jeho záštitou, a to vo vopred dohodnutých termínoch najviac však na štyri akcie ročne.
- 4.3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba k účelu dohodnutému v článku II bode 2.1 tejto zmluvy, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.



- 4.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca tento užíva riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 4.5 Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak ide o využívanie predmetu nájmu v súlade s čl. II bod 2.1 a v prípade podnájmu hotelovej, reštauračnej časti nehnuteľnosti ako aj príslušných chodieb a parkovacích plôch, inak len s písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe podľa prvej vety sa považuje za udelený podpísaním tejto nájomnej zmluvy.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne, energetické, bezpečnostné a hygienické opatrenia podľa všeobecne záväzných predpisov a prenajaté pozemky udržiavať v poriadku a čistote v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č.151/2005 o čistote mesta.
- 4.7 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a aby nedošlo k ohrozeniu majetku prenajímateľa.
- 4.8 Nájomca môže vykonávať modernizáciu, rekonštrukciu a iné technické a stavebné úpravy predmetu nájmu aj nad rámec opráv, údržby a investícií, na ktoré má nájomca povinnosť podľa článku IV bodu 4.2 písm. a), b) a c) tejto zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to bez nároku na finančné vyrovnanie od prenajímateľa pri ukončení nájomnej zmluvy. Účtovné odpisy technického zhodnotenia financovaného nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca. Po ukončení nájmu sa technické zhodnotenie v zostatkovej cene stáva vlastníctvom prenajímateľa.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že finančné prostriedky, ktoré bude nájomca investovať do predmetu nájmu v zmysle bodu 4.2 písm. b), budú započítané voči dohodnutému ročnému nájomnému uvedenému v bode 3.1 tejto zmluvy, maximálne do výšky 40.000 € ročne postupne po celú dobu nájmu.
- 4.10 Prenajímateľ zabezpečí nerušený výkon nájmu počas celej doby nájomného vzťahu.

## Článok V Skončenie nájmu

- 5.1 Nájom je dojednaný na dobu určitú v zmysle článku II bodu 2.2 tejto zmluvy a skončí sa uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 5.2 Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu na základe vzájomnej dohody.
- 5.3 Prenajímateľ môže túto nájomnú zmluvu vypovedať, ak:
- nájomca hrubo porušuje zmluvné podmienky dojednané v tejto zmluve, pričom za hrubé porušenie zmluvy sa považuje najmä:
    - nezaplatenie nájomného podľa tejto zmluvy,



Mesto Prešov

## Zmluva o nájme nehnuteľnosti č.

Vydanie:

Strana  
5/5

- neinvestovanie alebo nepreukázanie investícií uvedených v čl. IV bod 4.2,
  - nevyužívanie predmetu nájmu v súlade s čl. II bod 2.1,
- b) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách stavby, čo bráni riadnemu užívaniu prenajatých priestorov.
- Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ bude sám, alebo prostredníctvom iného subjektu chcieť realizovať investičný zámer na pozemkoch, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, uzatvoria dodatok k zmluve, predmetom ktorého bude vyňatie časti predmetu nájmu z tejto nájomnej zmluvy, pričom sa prenajímateľ zaväzuje rešpektovať požiadavky nájomcu na zachovanie primeraného počtu parkovacích miest v rámci predmetu nájmu pre potreby nájomcu.
- 5.5 Ak v prípade uvedenom v bode 5.4 nedôjde v primeranom čase od požiadania prenajímateľa k dohode zmluvných strán na uzatvorení dodatku podľa bodu 5.4, prenajímateľ môže túto nájomnú zmluvu vypovedať aj z tohto dôvodu. Výpovedná lehota v takom prípade je rovnaká a začína plynúť rovnako ako v bode 5.3 tejto zmluvy.

### Článok VI Záverečné ustanovenia

- 6.1 Pre otázky neupravené touto zmluvou platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa nájomného vzťahu.
- 6.2 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 6.3 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnom prejedaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 6.4 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1.10.2010.
- 6.5 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.

V Prešove, dňa 30.9.2010

PRENAJÍMATEĽ:

JUDr. Pavel Hągyari  
primátor mesta



NÁJOMCA:

Miloslav Chmeliar  
konateľ spoločnosti