

## Zmluva o nájme futbalového štadióna pod Zoborom

uzavretá podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

---

### Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Nitrianska investičná, s.r.o.**  
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra  
IČO: 36 567 761  
DIČ: 2021968333  
IČ DPH: SK2021968333  
Zápis: v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 16170/N  
Štatutárny orgán: Ing. František Refka, konateľ

Bankové spojenie: SLSP a.s.  
IBAN: SK40 0900 0000 0050 5571 5719

(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

Obchodné meno: **ŠKF Sered', a.s.**  
Sídlo: Športová 2809, 926 01 Sered'  
IČO: 51 791 463  
DIČ: 2120785568  
IČ DPH: SK2120785568  
Zápis: v OR OS Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10731/T  
Štatutárny orgán: Róbert Stareček, predseda predstavenstva  
Roman Matuška, člen predstavenstva  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
IBAN: SK27 0200 0000 0039 7921 7657

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

---

**Článok I.**  
**Úvodné ustanovenia**

- 1.1. Prenajímateľ je v 1/1 vo vzťahu k celku výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Nitra, obci Nitra, kat. úz. Nitra a sú zapísané na **LV č. 7689 ako pozemky** parcely registra "C" nasledovne:

Poradové číslo	Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
1.	169	1586	Zastavaná plocha a nádvorie
2.	170/1	15583	Ostatná plocha
3.	170/2	5713	Ostatná plocha
4.	171	88	Zastavaná plocha a nádvorie
5.	173/1	10078	Zastavaná plocha a nádvorie
6.	173/3	91	Zastavaná plocha a nádvorie
7.	173/5	54	Zastavaná plocha a nádvorie
8.	173/8	634	Zastavaná plocha a nádvorie
9.	173/9	704	Ostatná plocha
10.	173/10	87	Zastavaná plocha a nádvorie
11.	174/1	820	Ostatná plocha
12.	174/2	18	Zastavaná plocha a nádvorie
13.	174/12	11	Zastavaná plocha a nádvorie
14.	174/13	19	Zastavaná plocha a nádvorie
15.	174/14	19	Zastavaná plocha a nádvorie
16.	174/15	18	Zastavaná plocha a nádvorie
17.	174/16	22	Zastavaná plocha a nádvorie

- 1.2. Prenajímateľ je v 1/1 vo vzťahu k celku výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Nitra, obci Nitra, kat. úz. Nitra a sú zapísané na **LV č. 7689 ako stavby** postavené na vyššie uvedených pozemkoch nasledovne:

Poradové číslo	Súp. č.	Popis stavby	Postavená na parcele č.
1.	882	Krytá tribúna - šatne	169
2.	bez súp. č.	Tribúna	170/2
3.	bez súp. č.	Byt služobný	171
4.	bez súp. č.	WC	173/3
5.	bez súp. č.	WC	173/5
6.	bez súp. č.	Tribúna	173/8
7.	bez súp. č.	Garáž	174/2
8.	bez súp. č.	Čerpacia stanica	174/12
9.	bez súp. č.	Garáž	174/13
10.	bez súp. č.	Garáž	174/14
11.	bez súp. č.	Dielňa	174/15
12.	bez súp. č.	Dielňa	174/16

- 1.3. Prenajímateľ je v 1/1 vo vzťahu k celku vlastníkom zariadení a vybavenia umiestneného a zabudovaného na a v nehnuteľnostiach podľa bodov 1.1. a 1.2. tejto zmluvy, čo zahŕňa najmä nasledovné:

- 1.3.1. futbalové ihrisko vrátane vybavenia (polievanie, ...),
  - 1.3.2. tribúny so sedadlami vrátane pridružených zariadení,
  - 1.3.3. všetky vyššie vymedzené stavby vrátane nebytových priestorov šatní s príslušným vybavením podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy, s označením šatní pre obe mužstvá na čas tréningov a zápasu a vrátane mix zóny,
  - 1.3.4. miestnosti pre rozhodcov a delegátov,
  - 1.3.5. dopingová miestnosť,
  - 1.3.6. priestory pre tlačové stredisko (PRESS centrum),
  - 1.3.7. skyboxy,
  - 1.3.8. hlásateľská kabína s funkčným ozvučením,
  - 1.3.9. posilňovňa a miestnosť pre regeneráciu a masáže,
  - 1.3.10. hnutelné vybavenie jednotlivých stavieb ako napr. nábytkové zostavy, stoly, stoličky, lavice ako aj iné zariadenia prípadne prístroje, ktoré slúžia k bežnému využitiu v rámci športovej činnosti nájomcu.
- 1.4. Nájomca pôsobí v oblasti organizovania športových podujatí, pričom jeho mužský futbalový A tím v aktuálne prebiehajúcej sezóne 2021/2022 pôsobí v najvyššej slovenskej futbalovej lige mužov – Fortuna lige. Nájomca má záujem o nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy tak, aby na ňom mohol jeho mužský futbalový tím nastupovať v súťažných zápasoch najvyššej slovenskej futbalovej ligy mužov – Fortuna lige, v sezóne 2022/2023 a aby mohol vykonávať všetky s tým súvisiace činnosti a organizovať športové podujatia. Vzhľadom na uvedené zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme.

## **Článok II. Predmet nájmu**

- 2.1. Predmetom nájmu na účely tejto zmluvy sú:
- 2.1.1. pozemky podľa bodu 1.1. tejto zmluvy, pričom pozemok uvedený v čl. I. ods. 1.1. bod 10. iba časť o výmere cca 40m<sup>2</sup>,
  - 2.1.2. stavby podľa bodu 1.2. tejto zmluvy a
  - 2.1.3. zariadenia a vybavenie podľa bodu 1.3. tejto zmluvy.
- 2.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že predmetom nájmu na účely tejto zmluvy sa svojím vybudovaním stáva aj ďalšie vybavenie, ktoré bude vybudované v predmete nájmu v súlade s touto zmluvou so súhlasom prenajímateľa, ibaže prenajímateľ rozhodne inak.

## **Článok III. Predmet zmluvy**

- 3.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy, za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi príslušné nájomné a ostatné platby v súlade s touto zmluvou.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je potrebný prechod alebo prejazd cez predmet nájmu (jeho časti) zo strany prenajímateľa alebo iných tretích osôb napr. pre prístup k iným nehnuteľnostiam a/alebo zariadeniam, nájomca je povinný tento prechod alebo prejazd cez predmet nájmu v nevyhnutnom a potrebnom rozsahu umožniť.

## **Článok IV. Účel nájmu**

- 4.1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je vykonávanie športovej činnosti nájomcu a organizácia športových podujatí v predmete nájmu, a to predovšetkým výkon športovej činnosti nájomcu ako

futbalového klubu a účastníka najvyššej slovenskej futbalovej ligy mužov – Fortuna ligy, v sezóne 2022/2023 a všetky s tým súvisiace činnosti.

- 4.2. Na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený organizovať všetku športovú činnosť nájomcu, a to najmä počnúc športovou prípravou a tréningami, prípravné, priateľské a súťažné zápasy až po regeneráciu a relaxačné aktivity nájomcu, teda v rozsahu potrebnom pre naplnenie účelu sledovaného nájomcom pri výkone jeho športovej činnosti ako futbalového klubu a účastníka futbalových súťaží, a to vrátane tréningov, prípravných zápasov alebo poskytnutia predmetu nájmu pre zápasy reprezentácie Slovenskej republiky.
- 4.3. Nájomca preberá predmet nájmu do užívania v stave, s ktorým sa oboznámil miestnou fyzickou obhliadkou ako aj prostredníctvom odovzdávaných dokumentov a zoznamov a tento stav berie na vedomie. Nájomca si je vedomý aktuálneho účelového určenia predmetu nájmu vrátane jeho súčastí, ktoré okrem iného vyplývajú z odovzdávanej dokumentácie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a môže slúžiť k dohodnutému účelu nájmu, pričom ho preberie v tomto stave ako stojí a leží.

#### **Článok V.**

##### **Doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu**

- 5.1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú odo dňa **01.07.2022 do 31.06.2023** vrátane.
- 5.2. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

#### **Článok VI.**

##### **Nájomné**

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom celého predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi **štvrtročné nájomné vo výške 2.500,- EUR bez DPH** (slovom dvetisícpäťsto eur)(ďalej ako „nájomné“). Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany berú na vedomie, že k nájomnému bude pripočítaná DPH podľa príslušných právnych predpisov, ktorú je nájomca povinný platiť.
- 6.2. Dohodnuté štvrtročné nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy raz za štvrtrok v celosti bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na dohodnuté platobné miesto, ktorým sa rozumie bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný oznámiť zmenu bankového účtu, pričom dňom oznámenia je nájomca povinný hradiť nájomné na nový bankový účet.
- 6.3. Splatnosť štvrtročného nájomného je dohodnutá vždy do 15-teho dňa prvého kalendárneho mesiaca v tom štvrtroku, za ktoré sa nájomné uhradza. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi najneskôr do 7 dní pred nadobudnutím jej splatnosti (splatnosti fakturovaného nájomného).
- 6.4. Faktúra musí obsahovať všetky zákonom ustanovené náležitosti ako aj identifikáciu tejto zmluvy a obdobia, ohľadom ktorého sa faktúra na nájomné vystavuje. Ak prenajímateľ neuvedie vo faktúre ktorýkoľvek zákonom alebo touto zmluvou vyžadovaný údaj, má nájomca právo s podrobným odôvodnením vrátiť faktúru bez jej úhrady prenajímateľovi. V prípade dôvodného vrátenia faktúry prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou sa nájomca nedostane do omeškania so zaplatením nájomného. Prenajímateľ je povinný vystaviť novú opravenú/doplnenú faktúru, pričom v takomto prípade takáto opravená faktúra je splatná do 7 dní odo dňa doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
- 6.5. Prenajímateľ bude znášať poplatky spojené s vlastníctvom predmetu nájmu, pri ktorých nie je výslovne dohodnuté, že ich znáša nájomca (napr. daň z nehnuteľnosti a pod.).

## **Článok VII.**

### **Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ich úhrada**

- 7.1. Nájomca berie na vedomie, že dodávky sieťových odvetví v predmete nájmu aktuálne zabezpečuje spoločnosť FC Nitra, a.s., sídlo: Jesenského 4, 949 01 Nitra, IČO: 36 559 679. Nájomca zároveň berie na vedomie, že na základe jeho osobitnej dohody s FC Nitra, a.s. je táto povinná zabezpečiť najneskôr do 30.06.2022 prepis meracích zariadení na prenajímateľa tak, že tieto dodávky bude môcť najneskôr od 1.7.2022 poskytovať priamo prenajímateľ Nitrianska investičná, s.r.o.
- 7.2. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté v nájomnom.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že po zmene v súlade s bodom 7.1. tejto zmluvy bude prenajímateľ poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcovi na základe osobitnej písomnej dohody, ktorá bude zároveň upravovať spôsob rozpočítania, rozúčtovania a platby týchto nákladov medzi prenajímateľom, nájomcom a prípadnými tretími osobami.
- 7.4. Tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu zahŕňajú najmä dodávku vody - vodné, stočné, dodávku plynu, dodávku tepla a dodávku elektriny.
- 7.5. Nájomca si na svoje vlastné náklady a vo vlastnom mene zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu, internetové pripojenie, telefónne pripojenie, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu predmetu nájmu a ostatné služby a povinnosti vymienené príslušnými predpismi, ibaže ich podľa tejto zmluvy výslovne zabezpečuje prenajímateľ.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť v súvislosti s polievaním trávnikovými plôch.

## **Článok VIII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 8.1. Nájomca preberá predmet nájmu zabezpečený protipožiarnymi zariadeniami, ako aj zabezpečený opatreniami v súlade so Zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.2. Nájomca bude predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku predmetu nájmu v súlade so Zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a inými normami. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť plnenie a dodržiavanie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj v oblasti ochrany pred požiarmi. Táto zodpovednosť sa týka všetkých osôb, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu. Prípadné náklady na opravu poškodených zariadení znáša nájomca.
- 8.3. Nájomca je povinný sa riadiť zmluvou o poskytnutí dotácii pre prenajímateľa od Ministerstva financií Slovenskej republiky na základe uznesenia vlády SR č.108/2018. Číslo zmluvy MF/014391/2018-442.
- 8.4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu používať výlučne na športové účely.
- 8.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovacie zariadenia v predmete nájmu na svoje náklady a ťarchu udržiavať a zabezpečovať/meniť v súlade s činnosťou, ktorá sa bude v predmete nájmu vykonávať v súlade s touto zmluvou. Revízne správy o stave elektrických ako aj plynových zariadení a protipožiarne revízie vrátane ich aktualizácii bude v súlade so zákonom zabezpečovať prenajímateľ.

- 8.6. Nájomca sa zaväzuje dokumentáciu ohľadom predmetu nájmu v rozsahu svojich povinností starostlivo uchovávať, viesť a na požiadanie predkladať prenajímateľom povereným osobám vykonávajúcim kontrolu predmetu nájmu.
- 8.7. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup tak, aby tým (najmä vzhľadom na rozsah, resp. frekvenciu požadovaného prístupu) nebola ohrozená činnosť nájomcu, k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly umožniť. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetky informácie týkajúce sa predmetu nájmu.
- 8.8. Nájomca podľa svojho uváženia zabezpečuje na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu vrátane z toho vyplývajúcich povinností (GDPR, označenie vstupov, ...).
- 8.9. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva nie je použiteľná na preukázanie práva k pozemkom alebo stavbám v územnom alebo stavebnom konaní, t. j. nájomca na základe tejto zmluvy nie je bez súčinnosti prenajímateľa oprávnený realizovať akékoľvek stavby na prenajatých nehnuteľnostiach podľa príslušných právnych predpisov.
- 8.10. Akékoľvek úpravy, zmeny, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu možno vykonávať výhradne spôsobom ustanoveným v čl. X. tejto zmluvy.
- 8.11. Zmluvné strany sa dohodli, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany neprevedú právo vyplývajúce z tejto zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu a to ani na osobu s akoukoľvek ich majetkovou účasťou. Zmluvné strany sa zároveň v súlade s § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že s výnimkou postúpenia pohľadávok medzi prenajímateľom a jeho spoločníkom mestom Nitra, zmluvné strany nemôžu postúpiť akékoľvek pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu.
- 8.12. Prenajímateľ nie je oprávnený s predmetom nájmu nakladať tak, že by tým mohol byť nájomca obmedzený vo výkone práv podľa tejto zmluvy, najmä nie spôsobom smerujúcim k zmene predmetu nájmu (zbúranie jeho časti, ...), ibaže sa zmluvné strany dohodnú/dohodli inak.
- 8.13. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu umiestniť svoje dočasné a odnímateľné označenia primeranej veľkosti a konštrukcie.
- 8.14. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tento zákaz sa nevzťahuje na činnosti bežné pri organizovaní športových podujatí nájomcom (predaj lístkov, podnájom pre dočasné stravovacie zariadenia, ...) a umiestnenie čisto vizuálnej reklamy v rozsahu bežnom pre futbalové štadióny v Slovenskej republike. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za označenia/reklamy umiestnené v predmete nájmu a tieto je po skončení nájmu povinný na vlastné náklady a zodpovednosť odstrániť.
- 8.15. Prenajímateľ sa zaväzuje na požiadanie nájomcu vydať mu písomný súhlas so zriadením prevádzky nájomcu v predmete nájmu v súlade s účelom tejto zmluvy, ktorý bude vyhovovať požiadavkám všeobecne záväzných právnych predpisov pre účely zápisu prevádzkarne do živnostenského alebo iného obdobného registra.
- 8.16. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady minimálne v rozsahu a podľa stavu, v akom predmet nájmu preberá.
- 8.17. Nájomca ako i jeho zamestnanci, zákazníci, zmluvní partneri a/alebo potenciálni zmluvní partneri sú oprávnení využívať zariadenia predmetu nájmu v súlade s ich účelovým určením a zbytočne neplytváť dodávkami sieťových odvetví zabezpečenými v predmete nájmu.
- 8.18. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať a zabezpečiť, aby aj tretie osoby používali predmet nájmu a jeho časti v súlade s touto zmluvou, pričom zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú týmito osobami na predmete nájmu.
- 8.19. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že si poskytnú maximálnu súčinnosť k tomu, aby nájomca mohol nerušene užívať spôsobilý predmet nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu pre účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje v rozsahu svojich povinností stanovených touto

- zmluvou udržiavať predmet nájmu tak, aby bol spôsobilý na dohodnutý účel počas celej doby trvania nájomného vzťahu, ibaže tieto povinnosti vyplývajú výslovne prenajímateľovi.
- 8.20. V prípade omeškania nájomcu s úhradou dohodnutého nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto zmluvy alebo zákona, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy.
- 8.21. Nájomca je povinný okrem iného v rámci organizácie športových podujatí plniť všetky podmienky a pravidlá stanovené všeobecne záväznými predpismi ako aj inými príslušnými predpismi (pravidlá SFZ, futbalových líg, UEFA, ...) a plniť pokyny Polície SR a iných orgánov. Najmä nájomca:
- 8.19.1. na vlastné náklady a svoju zodpovednosť zabezpečuje lekársku záchranú službu, hasičskú záchranú službu a ostatné služby súvisiace a stanovené predpismi ako i SFZ pre športové podujatia,
  - 8.19.2. preberá právnu zodpovednosť za celkové organizačné zabezpečenie podujatí a je povinný usporiadať ich na vlastné náklady. Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za organizačné zabezpečenie podujatí,
  - 8.19.3. ako organizátor je povinný podľa platných právnych predpisov oboznámiť všetky príslušné zložky a úrady o konaní športových podujatí,
  - 8.19.4. zabezpečí usporiadateľskú službu pre vlastný FAN Klub, ktorý bude mať vyčlenený vlastný sektor, a v prípade potreby aj pre iné FAN Kluby zdržujúce sa v predmete nájmu,
  - 8.19.5. zabezpečí personálnu obsluhu, ktorá bude organizovať a zabezpečovať akreditácie VIP a PRESS osôb, ktorým bude následne povolený vstup do VIP a PRESS priestorov.
- 8.22. Nájomca môže uzatvoriť pracovné pomery alebo iné zmluvy s osobami, na ktorých sa dohodne s prenajímateľom, ktoré do času uzatvorenia tejto zmluvy vykonávali totožnú prácu z hľadiska jej druhu a pracovnej náplne na zabezpečenie spôsobilosti predmetu nájmu a účelu nájmu podľa tejto zmluvy v súlade s podmienkami stanovenými všeobecne záväznými predpismi a predpismi SFZ v rozsahu, ktoré nie sú pokryté záväzkom nájomcu podľa bodu 8.19.1. tejto zmluvy. Splnenie uvedeného je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi nahliadnutím do zmlúv, podľa ktorých bude deň začatia vykonávania práce/činnosti totožný s dňom začatia nájmu podľa tejto zmluvy, pričom doba trvania zmluvného vzťahu bude minimálne totožná s dobou nájmu podľa tejto zmluvy.

## **Článok IX.**

### **Užívanie predmetu nájmu spoločnosťou FC Nitra, a.s.**

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný umožniť užívať hlavnú hraciu futbalovú plochu futbalového štadióna vrátane potrebných zariadení a príslušenstva (tribúny, miestnosť rozhodcov, šatne, sprchy, ...) a umožniť nastupovať na súťažné zápasy mužskému futbalovému tímu FC Nitra, a.s., sídlo: Jesenského 4, 949 01 Nitra, IČO: 36 559 679 v súťaži, ktorú bude tento tím hrať, a to na základe osobitnej dohody medzi nájomcom a spoločnosťou FC Nitra, a.s. V prípade, ak sa nájomca a spoločnosť FC Nitra, a.s. nedohodnú, je prenajímateľ oprávnený jednostranne určiť podmienky, za ktorých je nájomca povinný strpieť užívanie predmetu nájmu v potrebnom rozsahu zo strany FC Nitra, a.s. a nájomca je povinný tieto podmienky bez výhrad akceptovať a ich výkon strpieť.

## Článok X.

### Oprava, údržba, technické zhodnotenie a úpravy predmetu nájmu

#### 10.1. Drobné opravy a údržba predmetu nájmu

- 10.1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za drobné opravy považujú opravy predmetu nájmu, vrátane jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia ako aj výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklady účelne a preukázateľne vynaložené na jednu opravu neprevýšia sumu 500,- EUR. Opravou dochádza k uvedeniu do pôvodného stavu, pričom cieľom nie je vyšší štandard. Výška účelne a nevyhnutne vynaložených nákladov sa určí na základe platných daňových dokladov.
- 10.1.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za údržbu predmetu nájmu považujú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú za účelom riadneho a bezporuchového užívania predmetu nájmu, vrátane príslušenstva, zariadenia a vybavenia a za účelom jeho udržiavania, ako napríklad najmä čistenie, zametanie, zber odpadu, upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia, maľovanie, odstraňovanie snehu, naladia a ľadu, posyp, polievanie, strihanie, obrezávanie, kosenie, hnojenie, starostlivosť o trávniky, športové a technické zariadenia, odpratávanie lístia, prevádzkovanie počítačových sietí a iné, a to bez ohľadu na výšku nákladov.
- 10.1.3. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy a údržbu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa spôsobom, ktorý si sám zvolí, a to aj prostredníctvom tretej osoby. Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú ním alebo tretími osobami na predmete nájmu v súvislosti s drobnými opravami a údržbou, resp. v súvislosti s ich zanedbaním.
- 10.1.4. Nájomca znáša akékoľvek náklady vynaložené v súvislosti s drobnými opravami a údržbou predmetu nájmu, pričom nájomcovi nevzniká nárok na ich uhradenie prenajímateľom, a to ani po skončení nájmu.
- 10.1.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca je oprávnený uplatňovať nároky podľa príslušných daňových predpisov, ktoré vzniknú v súvislosti s nákladmi vynaloženými na drobné opravy a údržbu predmetu nájmu.
- 10.1.6. V prípade, ak by opravy mali presiahnuť hodnotu uvedenú v bode 10.1.1. tejto zmluvy, je nájomca o tom povinný vopred informovať prenajímateľa, ktorý v súčinnosti s nájomcom v primeranej lehote tieto opravy zabezpečí, a to aj prostredníctvom tretích osôb. Náklady na opravy podľa predchádzajúcej vety znášajú zmluvné strany tak, že nájomca je povinný do 7 dní od predloženia daňového dokladu refundovať prenajímateľovi náklady na opravu jednotlivu do 500,- EUR, pričom náklady nad túto hodnotu v tomto prípade znáša prenajímateľ.
- 10.1.7. Zmluvné strany sú povinné sa vzájomne čo najskôr informovať, pričom nájomca berie na vedomie, že na niektoré zariadenia/vybavenie predmetu nájmu bola/bude prenajímateľovi poskytnutá záruka/garancia. To znamená, že prípadné vady musí prenajímateľ u svojich zmluvných partnerov uplatňovať čo najskôr. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za to, ak nároky prenajímateľovi nebudú priznané v dôsledku toho, že nájomca neinformoval prenajímateľa včas. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi písomne alebo e-mailom bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zároveň je nájomca povinný bez nároku voči prenajímateľovi znášať primerané obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktorú má podľa tejto zmluvy vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ pri vykonávaní opráv musí v čo v najmenšej miere brániť užívaniu predmetu nájmu zo strany nájomcu.
- 10.1.8. V prípade, ak potrebu opráv vyvolá nájomca alebo tretie osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu, t. j. ich potreba nevznikne v dôsledku bežného opotrebenia alebo



používania, je povinný tieto opravy vykonať nájomca bez ohľadu na ich výšku na vlastné náklady a vo vlastnom mene.

- 10.1.9. Nájomca je povinný bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu akejkoľvek opravy vrátane havarijných situácií s vyčíslením odhadu predbežných nákladov potrebných na opravu/obnovenie pôvodného stavu. Nájomca je povinný predchádzať škodám a minimalizovať riziko škody ako aj samotnú škodu v momente jej vzniku.

## 10.2. **Technické zhodnotenie predmetu nájmu**

- 10.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za technické zhodnotenie predmetu nájmu považujú zmeny, nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu bez ohľadu na ich hodnotu.
- 10.2.2. Nájomca je oprávnený vykonávať technické zhodnotenie predmetu nájmu výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu sa zmluvné strany osobitne dohodnú na spôsobe vzájomného vysporiadania ohľadom technického zhodnotenia po skončení nájmu.

## **Článok XI. Skončenie nájmu**

### 11.1. Zmluva o nájme (nájom) zaniká:

- 11.1.1. písomnou dohodou zmluvných strán s uvedením dátumu skončenia nájmu alebo
- 11.1.2. zánikom nájomcu alebo prenajímateľa bez právneho nástupcu alebo
- 11.1.3. písomnou mimoriadnou výpoveďou s uvedením dôvodu alebo
- 11.1.4. naplnením rozvázovacej podmienky.

### 11.2. Zmluvné strany nemôžu túto zmluvu (nájom) vypovedať bez uvedenia dôvodu.

### 11.3. Zmluvné strany sa pre prípad porušenia tejto zmluvy zo strany prenajímateľa dohodli, že nájomca je oprávnený písomne mimoriadne vypovedať túto zmluvu s výpovednou dobou 15 dní počítanou odo dňa doručenia výpovede:

- 11.3.1. v prípadoch dohodnutých v tejto zmluve alebo
- 11.3.2. v prípadoch porušenia povinnosti prenajímateľom po poskytnutí primeranej lehoty najmenej v trvaní 10 dní v prípade, ak prenajímateľ porušenie povinnosti neodstránil ani v tejto lehote alebo
- 11.3.3. ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu alebo
- 11.3.4. ak predmet nájmu nebude spôsobilý na riadne užívanie bez akéhokoľvek zavinenia na strane nájomcu napriek písomnému alebo e-mailovému upozorneniu zo strany nájomcu po dobu dlhšiu ako 15 dní.

### 11.4. Zmluvné strany sa pre prípad porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne mimoriadne vypovedať túto zmluvu s výpovednou dobou 15 dní počítanou odo dňa doručenia výpovede:

- 11.4.1. v prípadoch dohodnutých v tejto zmluve alebo
- 11.4.2. v prípadoch porušenia povinnosti nájomcom po poskytnutí primeranej lehoty najmenej v trvaní 10 dní v prípade, ak nájomca porušenie povinnosti neodstránil ani v tejto lehote alebo

- 11.4.3. ak nájomca nezaplatil do 20 dní po lehote splatnosti ktorékoľvek nájomné alebo iné peňažné plnenie podľa tejto zmluvy alebo zákona napriek upozorneniu zo strany prenajímateľa alebo
  - 11.4.4. ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou alebo
  - 11.4.5. ak nájomca neumožní kontrolu predmetu nájmu zo strany prenajímateľa a ak k splneniu tejto povinnosti nedošlo ani v dodatočnej lehote 3 dní alebo
  - 11.4.6. ak nájomca realizoval opravy, úpravy, zmeny, údržbu alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou, resp. ak nerealizoval tieto činnosti v súlade so zmluvou alebo
  - 11.4.7. ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti zo strany tretích osôb v rozpore s touto zmluvou alebo
  - 11.4.8. ak nájomca nebude rešpektovať podmienky určené prenajímateľom podľa bodu 9.1. tejto zmluvy a/alebo neumožní tímu FC Nitra, a.s. nastúpiť na zápas/užívať predmet nájmu (hlavnú hraciu plochu vrátane tribún a príslušenstva).
  - 11.4.9. Ak ani do 30 dní od predloženia návrhu zo strany prenajímateľa nepríde s nájomcom k uzatvoreniu dohody podľa čl. 7.3 tejto zmluvy.
- 11.5. Výpovednú dobu je možné skrátiť alebo predĺžiť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 11.6. Nájom sa v prípade výpovede niektorej zo zmluvných strán skončí uplynutím výpovednej doby.
- 11.7. Najneskôr uplynutím dňa, v ktorom končí nájom, je nájomca povinný predmet nájmu vypratať.
- 11.8. Zmluvné strany sa dohodli, že po podpise tejto zmluvy je nájomca povinný uchádzať sa o udelenie licencie pre pôsobenie/nastupovanie v najvyššej slovenskej futbalovej lige mužov – Fortuna lige, v sezóne 2022/2023. V prípade, ak nájomca túto licenciu nezíska z akéhokoľvek dôvodu (nesplnenie podmienok, nepodanie žiadosti, ...), táto zmluva zaniká a nájom sa končí. Nájom sa končí uplynutím dňa, ktorý je posledným možným dňom pre udelenie licencie zo strany príslušného orgánu. Nájomca je v tomto prípade povinný bezodkladne predmet nájmu vypratať uplynutím tohto dňa.
- 11.9. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu nezanikajú nároky zmluvných strán na neuhradené nájomné, náhradu škody a iné sankčné nároky (úroky, ...) ako ani zmluvné ustanovenia týkajúce sa voľby práva alebo riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iné ustanovenia, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
- 11.10. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomné uhradené za obdobie do skončenia nájmu nie je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi a toto sa považuje za riadne spotrebované.

## **Článok XII.**

### **Doručovanie písomností**

- 12.1. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa poštou rozumie poštový podnik registrovaný v súlade so zákonom č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 12.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať osobne alebo prostredníctvom pošty na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 12.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručенú v deň, kedy bola prevzatá a podpisom potvrdená druhou zmluvnou stranou.
- 12.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom pošty sa považuje za doručенú skutočným prevzatím zásielky. Písomnosť sa však považuje za doručенú aj v prípade ak:

- 12.4.1. zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať, písomnosť sa považuje za doručенú týmto dňom,
- 12.4.2. sa písomnosť nepodarí doručiť alebo je doručenie písomnosti sporné (napr. z dôvodu neprevzatia zásielky v odbernej lehote, adresát nebol zastihnutý, adresát neznámy alebo iného údaju pošty vyznačeného na zásielke), písomnosť sa považuje za doručенú na piaty deň od odoslania tejto písomnosti.
- 12.5. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že tieto sú povinné ihneď oznámiť zmenu adresy/e-mailu/tel. č. uvedených v záhlaví alebo v bode 12.6. tejto zmluvy, a to bez zbytočného odkladu po ich zmene, v opačnom prípade zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne druhej zmluvnej strane. Ak si zmluvná strana nesplní povinnosť oznámiť zmenu druhej zmluvnej strane, považujú sa dokumenty/informácie doručované/oznamované na adresu/e-mail/tel. č. za doručенé, akoby k zmene nedošlo.
- 12.6. Zmluvné strany sa dohodli, že informácie a oznámenia vrátane faktúr a dokumentov priamo spôsobujúcich zmenu, zánik, alebo trvanie tejto zmluvy (výpoveď, ...), si môžu v záujme rýchlosti doručovať/oznamovať aj na nižšie uvedené e-mailové adresy. V záujme urýchlenia komunikácie si zmluvné strany oznamujú aj tel. č..

Prenajímateľ:

Tel. č.: 0940 619 363

e-mail: nitrianskainvestična@gmail.com

Nájomca:

Tel. č.: 0905 563 946, 0903 448 239

e-mail: skfsered@centrum.sk

### **Článok XIII.**

#### **Všeobecné a záverečné ustanovenia**

- 13.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 13.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riadiť právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadný spor, ktorý sa nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, bude rozhodovať všeobecný súd Slovenskej republiky.
- 13.3. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak zo všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva iné. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť všetko úsilie potrebné na prijatie zmeny príslušného ustanovenia tak, aby zodpovedalo doterajšiemu zmyslu a účelu príslušného ustanovenia.
- 13.4. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť iba po predchádzajúcej dohode všetkých zmluvných strán vo forme písomných a očíslovaných dodatkov riadne podpísaných všetkými zmluvnými stranami.
- 13.5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, ktoré majú povahu originálu a z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
- 13.6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý. Ďalej vyhlasujú, že ich spôsobilosť na právne úkony ani zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

13.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je nasledovná príloha:

13.7.1. príloha č. 1 – vybavenie predmetu nájmu.

V Nitre dňa .....2022

V..... dňa .....2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Nitrianska investičná s.r.o.**  
za: Ing. František Refka, konateľ

.....  
**ŠKF Sereď, a.s.**  
za: Róbert Stareček, predseda predstavenstva

V..... dňa .....2022

.....  
**ŠKF Sereď, a.s.**  
za: Roman Matuška, člen predstavenstva