

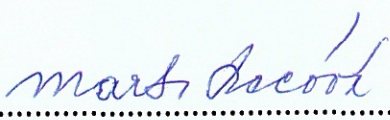
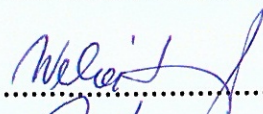
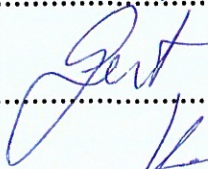
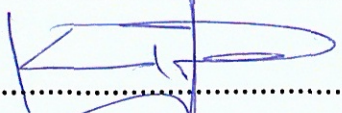
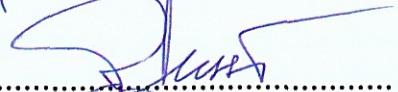
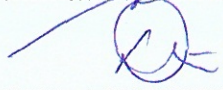
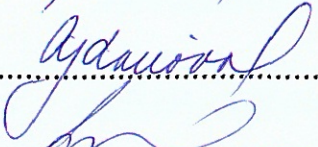
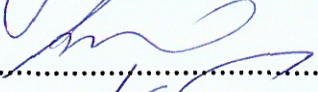


MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Skupina poslancov MZ v.z. Ing. Petrom Oremusom, PhD.
Číslo materiálu:	445/2024
Názov materiálu:	Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi FC Nitra, a.s. a Nitrianskou investičnou, s.r.o. pre potreby licenčného konania na Slovenskom futbalovom zväze
Spracovateľ:	skupina poslancov MZ
Napísal:	Ing. Peter Oremus, PhD.
Prizvať:	zástupcu klubu FC Nitra
Dátum rokovania MMZ:	29.02.2024
Dátum vyhotovenia:	22.02.2024
Návrh na uznesenie:	na osobitnej strane
Podpis predkladateľa:	

Podpisy poslancov:

MARTA DAČOVÁ	
MARTINA WELNITZOVÁ	
Miroslav GUT	
Peter KORTÁL	
STĚPÁN ŠTĚPĚL	
LOUB KŘESLAK	
JÁN GREŠŠO	
MILOŠ DOVIČOVIČ	
PETER ONENUS	
PETRA AJDARIOVÁ	
František HOLÝ	
EDITA VNNČKOVÁ	
MARTINA DUBAIOVÁ	
ADRIANA FILIPOVÁ	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh nájomnej zmluvy na futbalový areál pod Zoborom a informáciu o aktuálnej situácii vo futbalovom klube FC Nitra, a.s.

schvaľuje

návrh nájomnej zmluvy na futbalový areál pod Zoborom pre FC Nitra, a.s.

ukladá

Nitrianskej investičnej, s.r.o.

Podpísať nájomnú zmluvu medzi Nitrianskou investičnou, s.r.o. a futbalovým klubom FC Nitra, a.s. v zmysle predloženého návrhu pre potreby licenčného konania na Slovenskom futbalovom zväze.

Termín: 14.03.2024

Dôvodová správa

Futbalový klub FC Nitra, a.s. sa opätovne uchádza o získanie licencie Útvaru talentovanej mládeže (ÚTM) v rámci licenčného konania organizovaného Slovenským futbalovým zväzom pre nadchádzajúcu sezónu 2024/2025.

Krajský súd v Bratislave zrušil dňa 6.10.2023 rozhodnutie Okresného súdu v Nitre o vyhlásení konkurzu na FC Nitra, a.s. a vrátil uvedenú vec prvostupňovému súdu. Dňom zverejnenia tohto rozhodnutia Krajského súdu v Obchodnom vestníku zanikla aj funkcia správcu konkurznej podstaty a futbalovému klubu bol vrátený všetok zaistený majetok. Dňa 21.12.2023 sa sudkyňa Okresného súdu stotožnila s rozhodnutím Krajského súdu a rovnako rozhodla o zamietnutí návrhu mesta Nitra a mestskej spoločnosti na vyhlásenie konkurzu na FC Nitra, a.s.. Napriek uvedeným závažným skutočnostiam a dokonca dvom prijatým uzneseniam mestského zastupiteľstva v Nitre o stiahnutí návrhu na vyhlásenie konkurzu voči FC Nitra, a.s. primátor mesta Nitra naďalej pokračuje vo svojej osobnej snahe zlikvidovať 115-ročný futbalový klub.

Skupina poslancov mestského zastupiteľstva v Nitre predkladá tento materiál s cieľom pomôcť a podporiť futbalový klub FC Nitra, a.s. v jeho snahe o obnovenie fungovania talentovanej futbalovej mládeže a splnenie základnej podmienky pre získanie licencie ÚTM. Nájomná zmluva (príloha č.1) neobsahuje ustanovenia o vlastníctve stožiarov a umelého osvetlenia hlavného štadióna mestom Nitra alebo Nitrianskou investičnou, s.r.o., pretože sú predmetom určovacej žaloby podanej na príslušnom súde futbalovým klubom FC Nitra, a.s. (príloha č.2).

Na základe požiadaviek SFZ je potrebné Návrh nájomnej zmluvy z časového hľadiska podpísať do 14.3.2024!

Prílohy:

1. Návrh nájomnej zmluvy
2. Žaloba o určenie vlastníctva

Zmluva o nájme - FC Nitra, a.s.

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

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

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: Mgr. Vladimír Ballay, konateľ

Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK40 0900 0000 0050 5571 5719
Kontakt: nitrianskainvesticna@gmail.com

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **FC Nitra, a.s.**
Sídlo: Jesenského 4, 949 01 Nitra
IČO: 36 559 679
DIČ: 2021820229
IČ DPH: SK2021820229
Zápis: v OR OS Nitra, oddiel: Sa, vložka č. 10218/N
Štatutárny orgán: Milan Lenčéš, predseda predstavenstva
Branislav Bobkovič, člen predstavenstva

Kontakt: fcnitra@fcnitra.sk, mlences5511@gmail.com

(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ a správkyňa konkurznej podstaty uzatvorili dňa 31.08.2023 Bártrovú zmluvu. Prenajímateľ a nájomca sa z dôvodu zrušenia neprávoplatného rozhodnutia o vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu Krajským súdom v Bratislave v konaní 3CoKr/79/2023, týmto dohodli na skončení Bártrovej zmluvy zo dňa 31.08.2023 ku dňu predchádzajúcemu dňu začatia nájmu podľa tejto zmluvy o nájme.
2. Nájomca pôsobí v oblasti organizovania športových podujatí a výchovy mládeže, pričom má záujem v areáli futbalového štadióna na Jesenského 4 v Nitre vykonávať a organizovať svoju športovú činnosť. Vzhľadom na uvedené zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **Predmetom nájmu č. 1** na účely tejto zmluvy sú nižšie uvedené pozemky a stavby vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v okrese Nitra, obci Nitra, kat. úz. Nitra a sú zapísané na **LV č. 7689** ako:

Pozemky:

Poradové číslo	Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
1.	173/6	352	Ostatná plocha
2.	174/6	2839	Zastavaná plocha a nádvorie
3.	174/7	1267	Ostatná plocha
4.	174/10	6728	Ostatná plocha
5.	178	8386	Ostatná plocha
6.	184	8701	Ostatná plocha
7.	169	1586	Zastavaná plocha a nádvorie
8.	170/1	9297	Ostatná plocha
9.	170/2	267	Zastavaná plocha a nádvorie
10.	173/1	11299	Zastavaná plocha a nádvorie
11.	173/3	388	Zastavaná plocha a nádvorie
12.	173/5	368	Zastavaná plocha a nádvorie
13.	173/8	689	Zastavaná plocha a nádvorie
14.	173/9	857	Ostatná plocha
15.	173/10	87	Zastavaná plocha a nádvorie
16.	170/6	2806	Zastavaná plocha a nádvorie
17.	170/7	1932	Zastavaná plocha a nádvorie
18.	170/9	3769	Ostatná plocha
19.	173/16	296	Ostatná plocha
20.	173/19	20	Zastavaná plocha a nádvorie
21.	173/15	325	Ostatná plocha
22.	173/18	20	Zastavaná plocha a nádvorie
23.	170/8	21	Zastavaná plocha a nádvorie
24.	173/20	21	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

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

Zmluvné strany sa dohodli, že **Predmetom nájmu č. 1 sú aj ďalšie zariadenia a vybavenie**, ktoré sú umiestnené a zabudované na a v nehnuteľnostiach podľa tohto bodu tejto zmluvy, čo zahŕňa najmä:

1. futbalové ihriská vrátane vybavenia
2. tribúny
3. stavby tvoriace zrekonštruovaný hlavný futbalový štadión, vrátane stavieb a zariadení, ktoré nie sú zaevidované v katastri nehnuteľností, a to bez umelého osvetlenia zhotoveného nájomcom ako stavebníkom podľa Stavebného povolenia vydaného Mestom Nitra dňa 28.11.2005 pod č. SP22705/2005-003-Ing.Za, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 27.12.2005 a bolo dané do užívania nájomcovi Kolaudačným rozhodnutím vydaným Mestom Nitra dňa 27.4.2007 pod č. SP 5233/2007-004-Ing.Za, právoplatným dňom 18.5.2007 pod názvom stavby "Osvetlenie futbalového štadióna FC Nitra - areál FC Nitra, Jesenského 4, Nitra". Povolenie bolo vydané v rozsahu S001 4 ks stožiare osvetlenia, prístrešok el.technológie, S003 kábelové vonkajšie osvetlenie s rozvádzačmi a náhradným zdrojom.
4. vyššie vymedzené stavby vrátane nebytových priestorov

(ďalej spolu vrátane vyššie uvedených pozemkov a stavieb ako „*Predmet nájmu č. 1*“). Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že **Predmetom nájmu č. 1** nie sú priestory, zariadenia a iné veci tvoriace **Predmet nájmu č. 2** podľa tejto zmluvy a priestory, zariadenia a iné veci vymedzené v bode 2.3. tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že výhradne **Predmetom nájmu č. 2** na účely tejto zmluvy sú nasledovné priestory, zariadenia a veci nachádzajúce sa v areáli futbalového štadióna na Jesenského 4 v Nitre:

1. Priestor stavby súp. č. 882, parc. č. 169 k.ú Nitra: Nebytové priestory (kancelárie) na 1. poschodí tribúny definované nasledovne: kancelárie označené číslami 5,6,7 a 8.
2. Priestor stavby súp. č. 882, parc. č. 169 k.ú Nitra: nebytové priestory na prízemí tribúny definované nasledovne: kabína A-mužstva, 2 x trénerská kabína, pracovňa, sklad.

(ďalej spolu ako „*Predmet nájmu č. 2*“).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že **Predmetom nájmu č. 1** ako ani **Predmetom nájmu č. 2** nie sú ani nasledovné priestory a zariadenia nachádzajúce sa v areáli futbalového štadióna na Jesenského 4 v Nitre:

1. Priestor stavby súp. č. 882, parc. č. 169 k.ú Nitra: kancelárie na 1. poschodí tribúny definované nasledovne: kancelárie označené číslami 1,2,3,4 a 9, priestory kuchyne, reštaurácie a novinárskej miestnosti.
2. Dlhodobý majetok nájomcu podľa inventúrneho záznamu z 1.12.2023, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3. Do majetku nájomcu patrí VIP sekcia, nachádzajúca sa na hlavnej tribúne s koženými sedačkami, ako aj kožené sedačky na striedačkách hlavnej futbalovej plochy.
4. Nájomca so svojom majetkom nakladá podľa svojho uváženia až do vysporiadania ekonomických vzťahov s prenajímateľom.

Článok III.

Predmet zmluvy

1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že prenajímateľ na základe rôznych zmlúv o nájme dáva Predmet nájmu č. 1 alebo jeho časti súčasne do nájmu rôznym osobám, a to konkrétne: FC Nitra, a.s. (IČO: 36559679), Čermáňsky futbalový klub Nitra (IČO: 378614776), TJ SLOVAN NITRA CHRENOVÁ (IČO: 34003657) a HA3K – futbalový klub AC Nitra (IČO: 52086798). Nájomca ďalej berie na vedomie a súhlasí, že FC Nitra, a.s., Čermáňsky futbalový klub Nitra, TJ SLOVAN NITRA CHRENOVÁ a HA3K – futbalový klub AC Nitra sú povinní sa dohodnúť na rozsahu užívania Predmetu nájmu č. 1 (časový rozvrh a harmonogram), t. j. na tom, kto a kedy bude Predmet nájmu č. 1 užívať na svoju športovú činnosť tak, aby táto dohoda zohľadňovala reálne potreby klubov. Uvedené zmluvy, uzatvorené ku dňu Zmluvy o nájme, tvoria prílohu tejto zmluvy. Nájomca a prenajímateľ sa týmito výslovne dohodli, že v prípade, ak sa FC Nitra, a.s., Čermáňsky futbalový klub Nitra, TJ SLOVAN NITRA CHRENOVÁ a HA3K – futbalový klub AC Nitra nedohodnú na užívaní Predmetu nájmu č. 1 a v prípade iných kolíznych situácií, je prenajímateľ oprávnený jednostranne určiť podmienky, za ktorých, kedy a ako budú tieto subjekty Predmet nájmu č. 1 užívať a títo sú povinní tieto jednostranne nastavené podmienky akceptovať a dodržiavať, t. j. sú povinní akceptovať prenajímateľom jednostranne určený harmonogram a časový rozvrh. Nájomca je povinný určenú úpravu podmienok nájmu dodržiavať, v opačnom prípade ide o podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa mimoriadne vypovedať túto zmluvu.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) Predmet nájmu č. 1 podľa čl. II. tejto zmluvy za podmienok stanovených najmä v bode 3.1. tejto zmluvy a ostatných ustanoveniach tejto zmluvy, za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi príslušné nájomné 1 a ostatné platby v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) Predmet nájmu č. 2 podľa čl. II. tejto zmluvy za podmienok stanovených touto zmluvou, za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi príslušné nájomné 2 a ostatné platby v súlade s touto zmluvou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je potrebný prechod alebo prejazd cez predmety nájmu (ich 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 predmety nájmu v nevyhnutnom a potrebnom rozsahu umožniť.
5. V prípade, ak na strane nájomcu vznikne požiadavka na individuálny nájom mimo rozsahu nájmu podľa tejto zmluvy, nájomca formou jednostrannej objednávky požiada prenajímateľa o nájom. Prenajímateľ je v závislosti od obsadenosti predmetov nájmu a v závislosti od stavu infraštruktúry (zohľadnenie maximálnej vyťaženia predmetov nájmu, opotrebenia, starostlivosti, ...) oprávnený prenechať časti predmetu nájmu nájomcovi do nájmu aj nad rámec tejto zmluvy.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je vykonávanie športovej činnosti nájomcu a organizácia športových podujatí v predmete nájmu, a to predovšetkým výchova mladých futbalistov (prípravka, žiaci, dorast, ...) a všetky s tým súvisiace činnosti, ako aj výkon športovej činnosti nájomcu ako futbalového klubu a účastníka futbalovej ligy mužov.
2. Na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený organizovať športovú činnosť nájomcu, a to najmä počnúc športovou prípravou a tréningami, cez 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, ibaže toto zabezpečuje priamo prenajímateľ.

3. Nájomca preberá predmety 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 predmetov nájmu vrátane ich súčastí. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetov nájmu a tieto môžu slúžiť k dohodnutému účelu nájmu, pričom ich preberá v tomto stave ako stoja a ležia.

Článok V.

Doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú počnúc od 01.12.2023 do 30.06.2026 vrátane.
2. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Článok VI.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom predmetov nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné nasledovne:

1. **nájomné 1 vo výške 1,- EUR + DPH** mesačne za užívanie Predmetu nájmu 1 alebo jeho časti v rozsahu nájmu tejto športovej infraštruktúry na športovú a tréningovú prípravu a súťažnú činnosť žiackych, mládežníckych a dorasteneckých kategórií do 19 rokov nájomcu v súlade s harmonogramom nastaveným podľa tejto zmluvy,
2. **nájomné 2 vo výške 30,- EUR + DPH** za každú aj začatú hodinu užívania Predmetu nájmu 1 alebo jeho časti A mužstvom nájomcu na jeho tréningovú prípravu alebo jeho majstrovský alebo prípravný zápas mimo hlavného futbalového štadióna bez použitia vonkajšieho osvetlenia v súlade s harmonogramom nastaveným podľa tejto zmluvy. V prípade použitia vonkajšieho osvetlenia sa nájomné 2 zvyšuje o sumu 100,- EUR + DPH za každú aj začatú hodinu užívania,
3. **nájomné 3 vo výške 40,- EUR +** za každú aj začatú hodinu užívania Predmetu nájmu 1 alebo jeho časti A mužstvom nájomcu na jeho tréningovú prípravu na hlavnom futbalovom štadióne bez použitia vonkajšieho osvetlenia v súlade s harmonogramom nastaveným podľa tejto zmluvy. V prípade použitia vonkajšieho osvetlenia sa nájomné 3 zvyšuje o sumu 150,- EUR + DPH za každú aj začatú hodinu užívania,
4. **nájomné 4 vo výške 200,- EUR + DPH** za každý jednotlivý majstrovský alebo prípravný zápas A mužstva nájomcu na hlavnom futbalovom štadióne bez použitia vonkajšieho osvetlenia v súlade s harmonogramom nastaveným podľa tejto zmluvy. V prípade použitia vonkajšieho osvetlenia sa nájomné 4 zvyšuje o sumu 300,- EUR + DPH za každý jednotlivý zápas a
5. **nájomné 5 vo výške 250,- EUR + DPH** mesačne za Predmet nájmu 2 vo výlučnom užívaní nájomcu

(ďalej aj ako „nájomné“).

2. Zmluvné strany sa dohodli a prehlasujú, že nájomné 1 určili v stanovenej výške ako prípad osobitného zreteľa, ktorým je predovšetkým zachovanie výchovy futbalovej mládeže v meste Nitra, rozvoj mládeže a športu v meste Nitra a pokračovanie v tradícii výchovy medzinárodne uznávaných športovcov mesta Nitra, ktorí mesto Nitra propagujú v SR ako aj v zahraničí. Účelom je podpora športovej činnosti detí, žiakov a dorastencov zo strany mesta Nitra v prospech športových klubov pri užívaní športovej infraštruktúry vo vlastníctve prenajímateľa.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že k nájomnému bude pripočítaná DPH podľa príslušných právnych predpisov, ktorú je nájomca povinný zaplatiť.
4. Dohodnuté nájomné nájomca zaplatí prenajímateľovi na základe tejto zmluvy a faktúry vystavenej po uplynutí mesiaca, za ktorý sa nájomné fakturuje, a to vždy raz mesačne v celosti bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na dohodnuté platobné miesto, ktorým sa rozumie bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Faktúra sa vystavuje pre všetky nájomné. Splatnosť nájomných je dohodnutá v lehote do 14. dňa mesiaca bezprostredne nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.
5. Faktúra musí obsahovať zákonom ustanovené náležitosti ako aj identifikáciu tejto zmluvy a obdobia, ohľadom ktorého sa faktúra na nájomné vystavuje. Ak prenajímateľ neuvedie vo faktúre zákonom alebo touto zmluvou vyžadovaný údaj, má nájomca právo s podrobným odôvodnením vrátiť faktúru bez jej úhrady prenajímateľovi v lehote 7 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. 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 je takáto opravená faktúra splatná do 7 dní odo dňa doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
6. Prenajímateľ bude znášať poplatky spojené s vlastníctvom predmetu nájmu, pri ktorých nie je výslovne dohodnuté, že ich znáša nájomca (napr. daň z nehnuteľnosti).

Článok VII.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetov nájmu počnúc od vzniku nájmu zabezpečuje prenajímateľ. Tieto služby zahŕňajú dodávku vody - vodné, stočné, dodávku plynu, dodávku tepla a dodávku elektriny.
2. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zahrnuté v nájomnom. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca je povinný šetriť odoberanými energiami, je oprávnený ich využívať iba v súlade s účelom tejto zmluvy a v prípade neprimerane zvýšeného odberu je prenajímateľ oprávnený poskytovanie služieb jednostranne podľa svojho uváženia obmedziť alebo úplne zastaviť.
3. Nájomca si na svoje vlastné náklady a vo vlastnom mene zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu, internetové pripojenie a telefónne pripojenie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť v súvislosti s polievaním trávnikových plôch.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá predmety nájmu zabezpečené protipožiarnymi zariadeniami, ako aj zabezpečené 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.
2. Nájomca bude predmety nájmu užívať riadne, chrániť ich 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 predmetov 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 predmetoch 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 predmetov nájmu, a to počas celej doby nájmu. Prípadné náklady na opravu poškodených zariadení znáša nájomca.

3. Nájomca sa zaväzuje dokumentáciu ohľadom predmetov nájmu v rozsahu svojich povinností starostlivo uchovávať, viesť a na požiadanie predkladať prenajímateľom povereným osobám vykonávajúcim kontrolu predmetov nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup tak, aby tým (najmä vzhľadom na rozsah, resp. frekvenciu požadovaného prístupu) nebola ohrozená činnosť nájomcu, k predmetom nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmety nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly umožniť. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetky informácie týkajúce sa predmetov nájmu.
5. 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.
6. Akékoľvek úpravy, zmeny, opravy a technické zhodnotenie predmetov nájmu možno vykonávať výhradne spôsobom ustanoveným v čl. X. tejto zmluvy.
7. 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. Nájomca je oprávnený v predmetoch nájmu umiestniť svoje dočasné a odnímateľné označenia primeranej veľkosti a konštrukcie, a to po dohode s ostatnými užívateľmi predmetov nájmu a po dohode s prenajímateľom.
9. Nájomca je oprávnený dať predmety nájmu alebo ich časti do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že po celú dobu nájmu nie je nájomca oprávnený vyberať parkovné, resp. vyberať akékoľvek poplatky/platby za vjazd do predmetov nájmu alebo za parkovanie v predmetoch nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca prenechá čo aj len časť predmetov nájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa alebo bude vyberať alebo vyberie parkovné alebo akékoľvek poplatky za parkovanie/vjazd, bude sa to považovať za podstatné porušenie povinností nájomcu a prenajímateľ je v každom tomto jednotlivom prípade oprávnený túto zmluvu mimoriadne vypovedať.
10. Nájomca je povinný v predmetoch nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady minimálne v rozsahu a podľa stavu, v akom predmety nájmu preberá.
11. Nájomca ako i jeho zamestnanci, zákazníci, zmluvní partneri a/alebo potenciálni zmluvní partneri sú oprávnení využívať zariadenia predmetov nájmu v súlade s ich účelovým určením a zbytočne neplytvať dodávkami sieťových odvetví zabezpečenými v predmetoch nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať a zabezpečí, aby aj tretie osoby používali predmety nájmu a jeho časti v súlade s touto zmluvou, pričom zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú týmito osobami na predmetoch nájmu.
13. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že si poskytnú súčinnosť k tomu, aby nájomca mohol nerušene užívať spôsobilé predmety nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu pre účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje v rozsahu svojich povinností stanovených touto zmluvou udržiavať predmety nájmu tak, aby boli spôsobilé na dohodnutý účel počas celej doby trvania nájomného vzťahu, ibaže tieto povinnosti vyplývajú prenajímateľovi.
14. 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.
15. Nájomca ako aj spolunájomcovia predmetov nájmu súhlasia, že prenajímateľ je oprávnený areál futbalového štadiónu na Jesenského 4 v Nitre alebo jeho jednotlivé časti tvoriace predmety nájmu prenechať do dočasného užívania iným tretím osobám za účelom usporiadania

kultúrnych, spoločenských alebo športových podujatí, pričom za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený v potrebnom rozsahu týmto tretím osobám a návštevníkom podujatí umožniť plnohodnotný vstup do areálu a jeho užívanie a nájomca a spolunájomcovia sú povinní poskytnúť za týmto účelom prenajímateľovi a tretím osobám potrebnú súčinnosť vrátane umožnenia vstupu.

16. Nájomca sa zaväzuje odovzdať prenajímateľovi vstupnú rampu na parkovisko v areáli futbalového štadióna na Jesenského 4 v Nitre vrátane všetkých ovládacích zariadení alebo prenajímateľovi umožniť plnohodnotné ovládanie tejto vstupnej brány tak, aby prenajímateľ a ostatné osoby vstupujúce na parkovisko v areáli futbalového štadióna na Jesenského 4 v Nitre so súhlasom prenajímateľa (najmä ostatní nájomcovia) mohli kedykoľvek voľne cez túto vstupnú rampu plnohodnotne prechádzať. Neodovzdanie vstupnej rampy alebo neumožnenie plnohodnotného ovládania vstupnej brány sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený v tomto prípade túto zmluvu mimoriadne vypovedať a vstupnú rampu odstrániť na náklady nájomcu.
17. 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.

Článok IX.

Organizovanie športových podujatí

1. 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:
 1. na vlastné náklady a svoju zodpovednosť zabezpečuje lekársku záchrannú službu, hasičskú záchrannú službu a ostatné služby súvisiace a stanovené predpismi ako i SFZ pre športové podujatia,
 2. preberá právnu zodpovednosť za celkové organizačné zabezpečenie svojich podujatí a je povinný usporiadať ich na vlastné náklady. Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za organizačné zabezpečenie podujatí,
 3. ako organizátor je povinný podľa platných právnych predpisov oboznámiť všetky príslušné zložky a úrady o konaní športových podujatí,
 4. ak to bude potrebné, 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, alebo iné osoby,
 5. ak to bude potrebné, zabezpečí personálnu obsluhu, ktorá bude organizovať a zabezpečovať akreditácie VIP a PRESS osôb, ktorým bude následne povolený vstup do VIP a PRESS priestorov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci organizácie športových podujatí je nájomca povinný rešpektovať a brať ohľad aj na ostatných užívateľov Predmetu nájmu č. 1.

Článok X.

Údržba, oprava, technické zhodnotenie a úpravy predmetov nájmu

1. **Údržba a drobné opravy a predmetov nájmu**
 1. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za údržbu predmetov nájmu považujú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú za účelom riadneho a bezporuchového užívania predmetov nájmu, pričom tieto bude vykonávať prenajímateľ. Čistenie a upratovanie predmetov nájmu zabezpečuje na svoje náklady nájomca.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za drobné opravy považujú opravy predmetov nájmu, vrátane ich 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. Drobné opravy zabezpečuje na svoje náklady nájomca.
3. Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú ním alebo tretími osobami na predmetoch nájmu v súvislosti s drobnými opravami, resp. v súvislosti s ich zanedbaním. Nájomca znáša akékoľvek náklady vynaložené v súvislosti s drobnými opravami predmetov nájmov, pričom nájomcovi nevzniká nárok na ich uhradenie prenajímateľom, a to ani po skončení nájmu, ibaže sa osobitne dohodne s prenajímateľom inak.
4. 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 predmetov nájmu.
5. V prípade, ak by oprava mala jednotlivito presiahnuť hodnotu uvedenú v bode 10.1.2. tejto zmluvy (500,- EUR), je nájomca o tom povinný vopred informovať prenajímateľa, pričom prenajímateľ v súčinnosti s nájomcom v primeranej lehote túto opravu zabezpečí. Náklady na každú jednotlivú opravu podľa predchádzajúcej vety znáša v celosti prenajímateľ.
6. Zmluvné strany sú povinné sa vzájomne čo najskôr informovať, pričom nájomca berie na vedomie, že na niektoré zariadenia/vybavenie predmetov 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 predmetov nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv predmetov nájmu, ktorú má podľa tejto zmluvy vykonať prenajímateľ.
7. V prípade, ak potrebu opráv vyvolá nájomca alebo tretie osoby zdržiavajúce sa v predmetoch 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.
8. 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.

2. Technické zhodnotenie predmetov nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za technické zhodnotenie predmetov nájmu považujú zmeny, nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetov nájmu bez ohľadu na ich hodnotu.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať technické zhodnotenie predmetov nájmu výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu zostáva technické zhodnotenie súčasťou predmetov nájmu vo vlastníctve prenajímateľa a prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť akúkoľvek náhradu alebo refundáciu za technické zhodnotenie, resp. sumu, o ktorú sa predmety nájmu zhodnotili.

Článok XI. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 1. písomnou dohodou zmluvných strán s uvedením dátumu skončenia nájmu alebo
 2. zánikom nájomcu alebo prenajímateľa bez právneho nástupcu alebo
 3. právoplatným vyhlásením konkurzu na majetok prenajímateľa alebo nájomcu alebo
 4. uplynutím doby nájmu alebo
 5. písomnou mimoriadnou výpoveďou s uvedením dôvodu.
2. Zmluvné strany nemôžu túto zmluvu (nájom) vypovedať bez uvedenia dôvodu.
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:
 1. v prípadoch dohodnutých v tejto zmluve alebo
 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
 3. ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetov nájmu alebo
 4. ak predmety nájmu nebudú spôsobilé na riadne užívanie bez akéhokoľvek zavinenia na strane nájomcu napriek písomnému alebo e-mailovému upozorneniu zo strany nájomcu po dobu dlhšiu ako 15 dní.
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:
 1. v prípadoch dohodnutých v tejto zmluve alebo
 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
 3. ak nájomca nezaplatil do 20 dní po lehote splatnosti ktoréhokoľvek nájomného alebo iné peňažné plnenie podľa tejto zmluvy alebo zákona napriek upozorneniu zo strany prenajímateľa alebo
 4. ak nájomca prenechá predmety nájmu alebo ich časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou alebo
 5. ak nájomca neumožní kontrolu predmetov nájmu zo strany prenajímateľa a ak k splneniu tejto povinnosti nedošlo ani v dodatočnej lehote 3 dní alebo
 6. ak nájomca realizoval opravy, úpravy, zmeny, údržbu alebo technické zhodnotenie predmetov nájmu v rozpore s touto zmluvou, resp. ak nerealizoval tieto činnosti v súlade so zmluvou alebo
 7. ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva predmety nájmu alebo ich časť alebo trpí užívanie predmetov nájmu alebo ich častí zo strany tretích osôb v rozpore s touto zmluvou.
5. Výpovednú dobu je možné skrátiť alebo predĺžiť len písomnou dohodou zmluvných strán.
6. Nájom sa v prípade výpovede niektorej zo zmluvných strán skončí uplynutím výpovednej doby.
7. Najneskôr uplynutím dňa, v ktorom končí nájom, je nájomca povinný predmety nájmu vypratať. Ak nájomca nevyprace predmety nájmu, zmluvné strany sa dohodli a nájomca týmto výslovne súhlasí, aby prenajímateľ svojpomocne alebo aj za pomoci tretích osôb predmety nájmu vypratával na náklady nájomcu a uskladnil veci nájomcu alebo tretích osôb na náklady nájomcu.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením nájmu z akéhokoľvek dôvodu nezanikajú nároky zmluvných strán na neuhradené nájomné, náhradu škody a iné sankčné nároky (úroky, ...) ako ani vyhlásenia zmluvných strán a ich účinky.

Článok XII.

Doručovanie písomností

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.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať osobne alebo prostredníctvom pošty alebo e-mailom na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za doručenie e-mailom nájomcovi sa považuje doručenie na obe e-mailové adresy uvedené v záhlaví.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručení v deň, kedy bola prevzatá a podpísom potvrdená druhou zmluvnou stranou.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom pošty sa považuje za doručení skutočným prevzatím zásielky. Písomnosť sa však považuje za doručení aj v prípade ak:
 1. zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať, písomnosť sa považuje za doručení týmto dňom,
 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 doručení na piaty deň od odoslania tejto písomnosti.
5. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že tieto sú povinné ihneď oznámiť zmenu adresy/e-mailu/tel. č., 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 doručené, akoby k zmene nedošlo.
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 vopred oznámené e-mailové adresy. Za doručenie nájomcovi sa považuje súčasné doručovanie na obe adresy uvedené v záhlaví.

Článok XIII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť uplynutím dňa, v ktorom je táto zverejnená v súlade s § 5a ods. 1 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného 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.
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.

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.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, ktoré majú povahu originálu a z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
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.

V Nitre dňa

V Nitre dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Nitrianska investičná, s.r.o.

za: Mgr. Vladimír Ballay, konateľ

.....
FC Nitra, a.s.

za: Milan Lenčéš, predseda predstavenstva

.....
FC Nitra, a.s.

za: Branislav Bobkovič, člen predstavenstva

BIZOŇ & PARTNERS

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA • LAW FIRM • RECHTSANWALTSKANZLEI

Bizoň & Partners, s.r.o.
Laurinská 4
811 01 Bratislava

tel.: + 421 2 59490650
el. schránka: E0005080059

organizačná zložka Nitra
Farská 31
949 01 Nitra

tel.: + 421 37 7722227
fax: + 421 37 7729431
e-mail: jbizon@bizon.sk
www.bizon.sk

Okresný súd Nitra
Štúrova č. 9
949 01 Nitra

V Nitre dňa 24.01.2024

Ž A L O B A

Žalobca: **FC Nitra a.s.**
IČO: 36 559 679
so sídlom Jesenského č. 4, Nitra

(ďalej ako "Žalobca")

právne zastúpený:

BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom
Hviezdoslavovo námestie 25, 811 02 Bratislava, konajúca
prostredníctvom advokáta JUDr. Juraja Bizoňa, LL.M.

v právnej veci proti

Žalovaný: **Nitrianska investičná s.r.o.**
IČO: 36 567 761
so sídlom Štefánikova trieda 60, Nitra

(ďalej ako "Žalovaný")

o určenie vlastníctva

(A) SKUTKOVÝ STAV

1. Ja, Žalobca, som na základe Stavebného povolenia Mesta Nitra č. SP 22705 2005-003 - Ing.Za zo dňa 28.11.2005, právoplatné dňa 27.12.2005, so súhlasom vlastníka pozemku postavil ako svoju investíciu "Osvetlenie futbalového štadióna FC Nitra" na Jesenského 4, Nitra na pozemkoch parc.č. 169, 170/1, 172, 173/4, 173/8 kat.úz. Nitra v rozsahu 4 osvetlovacie stožiare s osvetleniami, pripojenými elektrickými káblami z trafostanice, prístrešok elektrickej technológie pri trafostanici, rozvádzače s kabelážou, ovládacia skrinka v kabíne štadióna na hlavnej tribúne (ďalej len "Stožiare svetiel").

*Dôkaz: 1/ Stavebné povolenie č. SP 22705 2005-003 - Ing.Za zo dňa 28.11.2005
2/ LV č. 7689, kat.úz. Nitra na uvedené parcely (5 ks čiast. výpisov)*

2. Stavbu som ako svoju investíciu riadne postavil na základe nájomnej zmluvy a písomného súhlasu vlastníka zo dňa 20.9.2005, skolaudoval na základe Kolaudačného rozhodnutia Mesta Nitra č. SP 5233/2007-004-Ing.Za zo dňa 27.4.2007, právoplatné dňa 18.5.2007 a odvtedy užíval na účel určený v tomto rozhodnutí. Jedná sa o dočasnú stavbu, pri ktorej mi bola stavebným úradom uložená povinnosť túto odstrániť po ukončení nájomnej zmluvy, prípadne navrhnúť iné náhradné riešenie, rozumej odpredaj vlastníkovi pozemku. Voči tomuto rozhodnutiu, ktoré potvrdzovalo právne vzťahy, neboli zo strany žiadneho z účastníkov konania ani žiadne námietky. Stavebné rozhodnutie podpísal primátor Mesta Nitra Vittek a kolaudačné rozhodnutie podpísal ďalší primátor mesta Dvonč.

Dôkaz: 3/ Kolaudačné rozhodnutie č. SP 5233/2007-004-Ing.Za zo dňa 27.4.2007

Na Meste Nitra došlo k ďalšej zmene primátora a tento účelovo zmenil názor na rozhodnutia stavebného úradu a reálny právny stav.

3. Žalovaný, ktorý je 100 % dcérskou spoločnosťou Mesta Nitry, po vzájomnej dohode, prostredníctvom spoločného zástupcu, Dr. Ďurana podali dňa 21.3.2023 návrh na vyhlásenie konkurzu na môj majetok, aby sa v tomto konaní zmocnili Stožiarov svetiel. Tento sa viedol na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 28K/3/2023. Jednalo sa o zlomyselný návrh a mal dosiahnuť tie účinky, aby mohol Žalovaný zaradiť do účtovníctva Stožiare svetiel a súčasne účtovne odpísať nezúčtovanú dotáciu, podľa zmluvy zo dňa 28.4.2021, ktorou boli poskytnuté Žalovanému účelové finančné prostriedky vo výške 293.850 eur na vykrytie nákladov spojených s prevádzkou futbalového štadióna v Nitre. Žalovaný dotáciu na tento účel nepoužil. Zistil som z odpovede Mesta Nitra z 21.2.2022 č. 18339/2022/OŠMaŠ, že túto účelovú dotáciu v účtovníctve Žalovaný odpísal, ako odpis dlhodobého hmotného majetku za rok 2021, hoci pri odpisoch v tom ktorom roku už nedochádza k platbám, pretože tie mali byť vykonané v predchádzajúcich účtovných rokoch, keď sa iný majetok reálne nadobúdala. Konkurzné konanie Žalobcu malo poslúžiť na privlastnenie si Stožiarov svetiel a odúčtovanie nesprávne použitej účelovej dotácie. Dňa 21.12.2023 Okresný súd Nitra návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok našej spoločnosti zamietol ako bezdôvodný. Uznesenie bolo zverejnené dňa 2.1.2024 v Obchodnom vestníku č. 1/2024 pod zn. K000026. Toto neúspešné konkurzné konanie však nemá žiaden vplyv na predmet tohto sporu.

Dôkaz: 4/ Zmluva o poskytnutí transferu zo dňa 28.4.2021 medzi Žalovaným a Mestom Nitra

4. V konkurznom konaní sp.zn. 28K/3/2023 však Žalovaný začal klamlivo tvrdiť, že on je vlastníkom tohto osvetlenia, hoci nebol investorom stavby, nikdy ho neodkúpil a ani mu nebol darovaný. V Konaní neprávoplatne ustanovená správkyňa konkurznej podstaty, ktorá podľa rozhodnutia súdu konala sústavne v rozpore so svojimi právomocami danými jej zákonom, Stožiare svetiel i napriek predloženým Dôkazom č. 1/, 2/ na základe požiadavky Žalovaného ani nezapísala do súpisu majetku. Podľa § 78 odst. 1 Zákona o konkurze do súpisu majetku je správca povinný zapísať aj majetok, ktorého zahrnutie do podstaty je sporné. Správkyňa ani nenavrhla súdu, aby osoba nároková si na majetok zapísaný do podstaty (teda Žalovaný), bola odkázaná na podanie žaloby o vylúčenie z podstaty (§78 odst. 3,4 Zákona o konkurze). Návrh na vyhlásenie konkurzu bol nakoniec zamietnutý, takže týmto spôsobom legalizácia Stožiarov svetiel Žalovanému nevyšla.

5. Ďalej bolo preukázané, že ešte predtým Nájomnou zmluvou zo dňa 6.4.2022 sa Žalovaný zrazu vyhlásil za vlastníka Stožiarov svetiel, ktoré sú predmetom tohto konania a prenajal stožiar osvetlenia ako vlastníak nájomcovi O2 Networks s.r.o., so sídlom Bratislava, Einsteinova 24 za 4.000 eur ročne do 31.5.2024. V nájomnej zmluve v rozpore so skutočnosťou kamufloval, že stožiar sa nachádza na parc.č. 173/1 o výmere 10.078 m², kat.úz. Nitra.

Za účelom legalizácie Stožiarov svetiel, za ktoré už Žalovaný poberal nájomné, dal advokátovi vyhotoviť dňa 16.5.2022 Žalovaný osobitnú zmluvu o nájme futbalového tréningového centra pod Zoborom so Žalobcom, v ktorej v bode 9.2, deklaratórnou klauzulou mali zmluvné strany tohto súdneho sporu brať na vedomie a len si potvrdzovať právny stav, v zmysle ktorého všetky stavby, zariadenia a vybavenia sú v alternatívnom vlastníctve alebo Mesta Nitra alebo Žalovaného a mali si po jej podpísaní poskytovať súčinnosť k zosúladieniu právneho stavu s účtovnou a administratívnou evidenciou (rozumej účtovnou evidenciou Mesta Nitry alebo Žalovaného).

6. Upresnením neurčitého ustanovenia zmluvy zo dňa 27.6.2023 Žalobca oznámil prenajímateľovi z dôvodu predídienia nedorozumenia s vysvetlovaním v zmluve nešpecifikovaného pojmu osvetlenie, že týmto sa nikdy nemyslelo nepravdivo potvrdzovať vlastníctvo k Stožiarom svetiel, teda stavbe, postavenej Žalobcom ako investorom na základe Stavebného povolenia č. SP 22705 2005-003 - Ing.Za zo dňa 28.11.2005 a Kolaudačného rozhodnutia č. SP 5233/2007-004-Ing.Za zo dňa 27.4.2007.

Dôkaz: 7/ Nájomná zmluva zo dňa 6.4.2022 (Žalovaný/O2 Networks s.r.o.)
8/ Nájomná zmluva zo dňa 16.5.2022 (Žalovaný/Žalobca)
9/ Upresnenie neurčitého ustanovenia zmluvy z 27.6.2023

7. I napriek tomu, že Žalovaný prenajal predmet tohto sporu zmluvou zo dňa 6.4.2022 spoločnosti O2 Networks s.r.o., ale z dôvodu, že Žalobca do 30 dní nevykonával prevody tohto majetku podľa bodu 9.2 Nájomnej zmluvy zo dňa 16.5.2022 na Žalovaného alebo Mesto Nitra, uzavrel Žalovaný so Žalobcom novú Nájomnú zmluvu dňa 9.5.2023, kde v bode 2.1.3 obe zmluvné strany si už jasne zadefinovali, že predmet tohto sporu, Stožiare svetiel, je vo vlastníctve Žalobcu a preto nie je predmetom nájmu futbalového štadióna.

Dôkaz: 10/ Nájomná zmluva zo dňa 9.5.2023

Tento sporný právny stav pretrváva doposiaľ, Žalovaný neustále tvrdí, že je vlastníkom, snaží sa nejakým neprávnym spôsobom zapísať Stožiare svetiel do svojho vlastníctva, ako vlastník stožiaru poberá nájomné od spoločnosti O2 Networks s.r.o., avšak jeho argumentácia nemá žiadnu právnu oporu. Tento sporný majetok, ktorý majú duplicitne zaúčtovaný aj Žalovaný aj Žalobca vo svojich účtovníctvach, vytvára sústavný právny spor, kto je jeho vlastníkom a súčasne účtovne zakrýva minutú účelovú dotáciu vo výške 293.850 eur neúčelne.

Žalovaný nám bráni v riadnom užívaní predmetu sporu, protiprávne sa na ňom obohacuje poberaním nájomu, na ktorý nemá právny nárok a žiadnym iným spôsobom okrem tejto žaloby sa nemôžeme domôcť svojich práv, Žalovaný nám nechce povoliť zbúranie nášho osvetlenia, ani s nami nechce uzatvoriť zmluvu o odkúpení.

(B) PRÁVNÝ STAV

8. Podľa § 123 OZ *vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s nimi.*
9. Podľa § 58 odst. 1 Stavebného zákona *žiadosť o stavebné povolenie podáva stavebník stavebnému úradu.*
10. Podľa § 58 odst. 2 Stavebného zákona *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

V zmysle uvedených ustanovení a platnej právnej úpravy je vlastníkom stavby stavebník a toto vlastníctvo môže byť oddelené od vlastníctva pozemku. Len vlastník je zo zákona oprávnený nakladať s vecou, teda predať ju, zameniť alebo darovať. Prenajímateľ nemá právo zmocniť sa predmetu nájmu mimo zákonných spôsobov prevodov vlastníckeho práva, či už hnutelným alebo nehnuteľným veciam. Bez súdneho rozhodnutia nie je možné ukončiť tento dlhšie trvajúci spor o vlastníctvo a jedine určovací výrok vytvorí pevnú bariéru medzi Žalobcom na jednej strane a Žalovaným a spoločníkom, ktorý ho ovláda a úkoluje, na druhej strane. Žalovaný nás neustále atakuje s nárokmi na to, čo mu nepatrí, z vyššie uvedených dôvodov. Jediným možným spôsobom na nápravu, nakoľko návrh na konkurz bol zamietnutý, je tento súdny spor.

(C) ŽALOBNÝ NÁVRH

11. Z uvedeného dôvodu sa domáhame podľa § 137 písm. c) C.S.P., aby súd po vykonaní dokazovania vyniesol tento

r o z s u d o k :

Súd u r č u j e , že Žalobca je vlastníkom dočasnej stavby "Osvetlenie futbalového štadióna FC Nitra" na Jesenského 4, Nitra v rozsahu 4 osvetľovacie stožiare s osvetleniami, pripojenými elektrickými káblami z trafostanice, prístrešok elektrickej technológie pri trafostanici, rozvádzače s kabelážou, ovládacia skrinka v kabíne štadióna

na hlavnej tribúne, postavenej na základe Stavebného povolenia Mesta Nitra č. SP 22705 2005-003 - Ing.Za zo dňa 28.11.2005, povolenej užívať na základe Kolaudačného rozhodnutia Mesta Nitra č. SP 5233/2007-004-Ing.Za zo dňa 27.4.2007, postavenej na parc.č. 169 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1586 m², parc.č. 170/1 - ostatná plocha o výmere 9297 m², parc.č. 172 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m², parc.č. 173/4 - ostatná plocha o výmere 2341 m¹, parc.č. 173/8 - zastavaná plocha o nádvorie o výmere 689 m², evidovanej na ÚGKK SR v liste vlastníctva č. 7689, kat.úz. Nitra.

Žalovaný je povinný zaplatiť Žalobcovi náhradu trov konania.

S úctou

FC Nitra a.s.

Prílohy:

- podľa textu (10)
- plnomocenstvo zo dňa 24.1.2024

