

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 08/2011

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s prihliadnutím na ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

**Prenajímateľ:** **Mestská časť Košice - Sever**  
Festivalové námestie č. 2, 040 01 Košice  
IČO: 690 929  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 0569524001/5600  
v zastúpení: Marián Gaj, starosta  
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

**Nájomca:** **FORTUNA SK, a.s.**  
Sídlo: Einsteinova 23, 851 01 Bratislava 5  
Pošta: P.O Box č. 184, 850 00 Bratislava 5  
IČO: 00 684 881  
DIČ: 2021105955  
IČ DPH: neplatca DPH  
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava  
Číslo účtu: 73407012/0200  
Zápis v OR: Okresný súd Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 123/B  
V zastúpení: Ing. Milan Al'akša, generálny riaditeľ  
/ďalej len „nájomca“/

takto:

### Článok I.

#### Predmet nájmu

1. Na základe Zmluvy č. 226/2005 o zverení majetku mesta do správy zo dňa 20.4.2005, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 6.2.2006 má prenajímateľ v správe pozemky a stavby v objekte prírodného kina Amfiteáter, na Festivalovom námestí číslo 2 v Košiciach, k.ú. Severné mesto, zapísané na LV č. 11620, ktoré sú vlastníctvom Mesta Košice.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory bývalej premietacej miestnosti Amfiteátra, nachádzajúce sa na parcele 462/1, k.ú. Severné mesto, o celkovej výmere cca 48m<sup>2</sup> (ďalej len nebytové priestory, resp. predmet nájmu).
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vyznačené v grafickej prílohe tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi riadne užívať na dohodnutý účel a uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a ďalšie náklady uvedené v tejto zmluve.
5. Nájomca sa o stave predmetu nájmu presvedčil jeho osobnou prehliadkou týchto priestorov a vyhlasuje, že je plne oboznámený s povahou, stavebným a technickým stavom predmetu nájmu.

### Článok II.

#### Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne na prevádzkovanie kurzových stávk prostredníctvom stávkovej kancelárie, ktorú nájomca počas trvania doby nájmu v predmetných priestoroch zriadi.

**Článok III.**  
**Doba nájmu, skončenie a zánik nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od 27.04.2011 do 16.05.2011.
2. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu protokol. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania najneskôr 27.04.2011.
3. Nájom sa môže skončiť iba:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán
  - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca podstatným spôsobom poruší ustanovenia tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje omeškanie nájomcu so zaplatením nájomného
  - d) odstúpením nájomcu od tejto zmluvy, ak prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel v lehote podľa ods. 2.
4. V prípade odstúpenia prenajímateľa od zmluvy skončí nájom v deň, kedy bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.
5. Nájom zaniká zánikom nájomcu, zánikom predmetu nájmu a tiež vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu.
6. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy budú zasielané na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na iné adresy, ktoré budú odosielateľovi písomne oznámené. Účinky doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak si príjemca tieto nevyzdvihne v odbernej lehote (zasielané poštovou prepravou s doručenkou), alebo ak doručenie písomnosti bude zmarené konaním alebo opomenutím adresáta a tiež vtedy ak adresát odmietne ich osobné prevzatie.

**Článok IV.**  
**Nájomné a úhrada nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 5.000,- € (slovom: päťtisíc eur) za celú dobu trvania nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe Zákona NR SR č. 222 / 2004 Z.z. zo dňa 06.04.2004, ustanovenia § 38, ods. 3, v platnom znení, nebude príslušná DPH pri platbe nájomného uplatňovaná.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na paušálnej úhrade za dodávku médií, ktoré sú spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, t.j. za spotrebu elektrickej energie nájomca uhradí paušálnu náhradu vo výške 0,- €.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom v celkovej výške 5.000,- € (slovom: päťtisíc eur) bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, bez vystavenia faktúry prenajímateľom, najneskôr do desiatich dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, pričom ako variabilný symbol platby uvedie číslo tejto zmluvy, t.j. VS: 082011 a ako konštantný symbol KS: 0308.

**Článok V.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Akékoľvek úpravy prenajatých nebytových priestorov a ich príslušenstva, alebo prevádzkového a technologického vybavenia môže nájomca uskutočniť iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu náhradu nákladov vynaložených na zmeny alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré uskutočnil s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, alebo náhradu časti takých nákladov alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, len do takej výšky, v akej sa prenajímateľ pri udeľovaní súhlasu nájomcovi zaviazal na úhradu takých nákladov alebo takej protihodnoty.

2. Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný bez zbytočného odkladu po doručení žiadosti prenajímateľa, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do predchádzajúceho stavu, ibaže sa nájomca a prenajímateľ písomne dohodnú inak. Právo prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody týmto nie je dotknuté.
3. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umiestniť v prenajatých nebytových priestoroch žiadne zápalné látky, jedy, výbušniny ani iné obdobne nebezpečné látky a substancie ani veci, zariadenia, zásoby, ktoré môžu spôsobiť škodu na predmete nájmu alebo vážne ohroziť život alebo zdravie osôb zdržiavajúcich sa v prenajatých priestoroch, resp. v ich bezprostrednom okolí.
4. Nájomca je povinný pri prevzatí nebytových priestorov odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden rezervný kľúč, prípadne iné technické prostriedky a bezpečnostné kódy, ktoré sú potrebné pre vstup do prenajatých priestorov. Prenajímateľ je oprávnený ich použiť iba za účelom odvrátenia škody, ktorá bezprostredne hrozí predmetu nájmu, alebo škody, ktorá už vznikla. Také použitie je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či ich nájomca využíva riadnym spôsobom a za účelom vykonávania úkonov súvisiacich so správou majetku. Nájomca je povinný prenajímateľovi na jeho požiadanie takýto prístup do prenajatých priestorov umožniť.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby ktoré má vykonať prenajímateľ, t.j. také opravy a údržbu, u ktorých budú náklady predstavovať v jednotlivom prípade viac ako 50,- € bez DPH. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre jeho vady, ktoré sa prenajímateľovi včas neoznámili. Nájomca je v prípade potreby povinný strpieť obmedzenie svojho práva užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý je potrebný na vykonanie opráv.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou opatrnosťou a starostlivosťou a zdržať sa všetkých činností, ktoré by na predmete nájmu mohli spôsobiť škodu. Ak predmetu nájmu hrozí škoda, je nájomca povinný na jej odvrátenie zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli v užívaných priestoroch počas trvania nájmu jeho zavineným konaním.
8. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu predmetu nájmu, užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, dbať o zdravé životné prostredie a čistotu, hygienu a zdravotnú nezávadnosť užívaných nebytových priestorov.
9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a ostatné predpisy týkajúce sa predmetu nájmu a jeho užívania, predovšetkým predpisy o ochrane pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, predpismi o ochrane zdravia a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať bezpečnostné, hygienické a technické predpisy a normy, vzťahujúce sa k prevádzke prenajatých nebytových priestorov, ako aj všeobecne záväzné nariadenia Mesta Košice a Mestskej časti Košice-Sever. Nájomca zabezpečí, aby predpisy a normy uvedené v tomto odseku dodržiavali všetci jeho zamestnanci a ďalšie osoby, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
10. Majetok nájomcu, ktorý sa bude nachádzať v prenajatých priestoroch, poisťuje nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania ďalšej osobe. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený umiestňovať na predmete nájmu reklamné nápisy, resp. reklamné zariadenia iba s predchádzajúcim písomným

súhlasom prenajímateľa. Umiestnenie reklamných zariadení trvalého charakteru (napr. billboardy, svetelné reklamy a pod.) je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a zároveň je povinný vyžiadať na vlastné náklady k umiestneniu takej reklamy aj súhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

12. Najneskôr v deň, kedy sa nájom dohodnutý touto zmluvou skončí, alebo zanikne niektorým zo spôsobov dohodnutých touto zmluvou, je nájomca povinný prenajaté nebytové priestory uvoľniť, vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal. Ak nájomca poruší uvedenú povinnosť, je povinný nahradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. Zároveň je povinný uhradiť aj prípadnú škodu, ktorá prenajímateľovi v tejto súvislosti vznikne.
13. Ak nájomca poruší povinnosť podľa prvej vety predchádzajúceho odseku, je prenajímateľ oprávnený otvoriť prenajaté nehnuteľnosti a priestory vrátane prekonania existujúcich zabezpečovacích prostriedkov, vymeniť zámok a zabezpečiť ich uvoľnenie a vypratanie. O týchto úkonoch spíše prenajímateľ za účasti notára zápisnicu, ktorá bude obsahovať aj súpis vecí nepatriacich prenajímateľovi, ktoré sa v prenajatých nehnuteľnostiach a priestoroch nachádzajú pri ich otvorení. Prenajímateľ následne zabezpečí úschovu vecí nájomcu na vhodnom mieste, nebude však niest' voči nájomcovi žiadnu zodpovednosť za ich prípadné poškodenie, zničenie, stratu alebo odcudzenie. Prenajímateľ súčasne oznámi nájomcovi miesto, kde si uschované veci môže prevziať. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s výkonom opatrení podľa tohto odseku.
14. Skončenie nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nezbujuje nájomcu povinnosti uspokojiť všetky nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy.
15. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu informovať o zmene údajov, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy a tiež o skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na poskytovanie vzájomnej súčinnosti a plnenie vzájomných záväzkov vyplývajúcich pre nich z tejto zmluvy.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že:
  - a) majú právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre nich z tejto zmluvy;
  - b) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by im bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy;
  - c) uzatvorenie tejto zmluvy, vykonávanie ich práv a plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy nie je v rozpore so žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom ani žiadnou uzavretou zmluvou
  - d) na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie ich práv a na plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie akéhokoľvek orgánu alebo inej tretej osoby v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov alebo uzavretých zmlúv, a ak nejaký taký súhlas, povolenie alebo vyjadrenie sú potrebné, tak boli udelené.
2. Akýkoľvek spor, ktorý by vznikol medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou, bude riešený predovšetkým vzájomným rokovaním s cieľom dosiahnuť obojstranne prijateľnú dohodu. Tieto rokovania sa začnú len čo jedna zo zmluvných strán o to písomne požiada druhú zmluvnú stranu. Pokiaľ nedôjde k vyriešeniu sporu do 30 dní odo dňa predloženia takejto žiadosti, bude tento spor predložený na rozhodnutie súdu.
3. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov účastníkov tejto zmluvy.
4. Táto zmluva predstavuje úplnú a konečnú dohodu zmluvných strán a ruší všetky predchádzajúce ústne i písomné dohody, či zmluvy, ktoré boli pred jej podpísaním v súvislosti s predmetom tejto

zmluvy medzi zmluvnými stranami v minulosti uzavreté, a to bez akýchkoľvek nárokov zmluvných strán z nich plynúcich.

5. Pre prípad, ak bude niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné, ostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy naďalej v platnosti a zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné ustanovenie novým ustanovením, prípustným slovenskými právnymi predpismi, ktoré svojim obchodným a právnym významom, obsahom a účelom bude čo najviac zodpovedať ustanoveniu, ktoré sa stalo neplatným, nezákonným či nevynútiteľným.
6. Všetky právne skutočnosti a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa spravujú ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
8. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží dva.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním pozorne prečítali, jej celému obsahu porozumeli, považujú ho za jasný, zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva je spísaná na základe pravdivých údajov, že ju neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s jej znením túto zmluvu v slobodnej vôli vlastnoručne podpisujú.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

1. Príloha č. 1 pôdorys predmetu nájmu
2. Príloha č. 2 špecifické povinnosti prenajímateľa a nájomcu

v Košiciach, 26.04.2011

v Bratislave, dňa 21.04.2011

prenajímateľ:

nájomca:

**Mestská časť Košice – Sever**

**FORTUNA SK, a.s.**

Marián Gaj, starosta

**FORTUNA SK, a.s.**

Einsteinova 23, 851 01 Bratislava 5  
P.O.BOX 184, 850 00 Bratislava  
IČO: 00 684 881 DIČ: 2021105855

Ing. Milan Al'akša, generálny riaditeľ

## **Hokejové mestečko Košice – Sever 2011**

### **Špecifické povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

Na základe stretnutia predstaviteľov spoločnosti FORTUNA SK, a.s. a predstaviteľov mestského zastupiteľstva MČ Košice - Sever boli dohodnuté nasledovné špecifické povinnosti prenajímateľa a nájomcu k zabezpečeniu realizácie a prevádzky stávkovej kancelárie v predmetnom mestečku. Zainteresované strany sa dohodli zabezpečiť:

#### **zo strany prenajímateľa (Mestská časť Košice – Sever):**

- zabezpečenie vyhovujúceho priestoru pre pobočku stávkovej kancelárie - nebytové priestory bývalej premietacej miestnosti Amfiteátra
- zabezpečenie elektrickej prípojky do prenajatého priestoru
- zabezpečenie vyhrievacieho telesa do prenajatého priestoru počas prevádzky pobočky
- zabezpečenie 3 ks stolov a 3 ks stoličiek do prenajatého priestoru
- zabezpečenie miestnosti pre osadenie trezoru za účelom úschovy finančnej hotovosti, alebo zabezpečenie strážnej služby v prípade umiestnenia trezoru v prenajatom priestore
- zabezpečenie pevného umiestnenia pre 3 ks TV nad, resp. na prenajatom priestore, ich zabezpečenie pred odcudzením a zničením a v prípade, že budú priamo vystavené poveternostným vplyvom počasia, ich zabezpečenie pred nepriaznivým počasím (napr. v uzatvorených priesvitných „puzdrách“)
- zabezpečenie televízneho signálu do prenajatého priestoru s možnosťou sledovania programov STV1, STV2, STV3
- zabezpečenie projekcie kurzov pre live tipovanie na veľkoplošnej obrazovke na javisku
- zabezpečenie prístupu klientov k okienkam predpokladaných pokladní pobočky
- zabezpečenie povolenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva
- zabezpečenie propagácie a reklamy (reklamný panel, reklama na obrazovke počas zápasov)
- zabezpečenie vysielania informácie o kurzoch počas prestávok premietaných zápasov
- pre obsluhu pobočky - zabezpečenie prístupu k toaletám počas otváracích hodín pobočky
- v prípade nepriaznivého počasia – zabezpečenie prekrytia priestoru pre klientov a vybavenia pobočky

#### **zo strany nájomcu (FORTUNA SK, a.s.):**

- realizácia pobočky stávkovej kancelárie s možnosťou tipovania aj live stávk v zmysle platnej legislatívy (spoločnosť FORTUNA SK, a.s. zabezpečí k predmetnému dátumu spustenia pobočky súhlas zainteresovaných úradov a štátnych inštitúcií, t.j. súhlas príslušnej mestskej časti a súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky)
- zabezpečenie kompletnej výpočtovej techniky pre pobočku
- zabezpečenie 3 ks TV pre premietanie kurzov na ponúkané stávkové príležitosti
- zabezpečenie personálu, vykonávajúceho kompletný stávkový proces v čase otváracích hodín predmetnej pobočky
- zabezpečenie trezoru na úschovu peňažnej hotovosti
- zabezpečenie poistenia pobočky

v Košiciach, 26.04.2011

prenajímateľ:

**Mestská časť Košice – Sever**

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE-SEVER  
041 70 Košice, Festivalové nám. 2

-1-

Marián Gaj, starosta

v Bratislave, dňa 21.04.2011

nájomca:

**FORTUNA SK, a.s.**

**FORTUNA SK, a.s.**  
Elpšteinova 23, 851 01 Bratislava 5  
IČO: 47184 850 00 Bratislava 5  
IČO: 470 684 881 DIČ: 2021105955

12

Ing. Milan Alákša, generálny riaditeľ