

ZMLUVA O NÁJME

medzi

Mesto Pezinok

a

MC Bozen, s.r.o.

uzatvorená dňa [●]

ZMLUVA O NÁJME

(ďalej len „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Mesto Pezinok

v zastúpení: Mgr. Oliver Solga, primátor

sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

IČO: 00 305 022

DIČ: 2020662226

bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Pezinok, č. ú. 22727-112/0200

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

MC Bozen, s.r.o.

konajúca prostredníctvom: Ing. Dušan Krčmárik, konateľ

sídlo: Podhorská 4, 902 01 Pezinok

IČO: 36 656 003

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne označovaní ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

PREAMBULA

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, pozemku v lokalite Rozálka, parcela registra „C“ KN č. 830/1, druh: trvalý trávny porast, vo výmere 16.435 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 4234 (ďalej len „Predmet nájmu“). Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu nie je zaťažený žiadnym právom tretej osoby, ktoré by mohlo mať za následok zmarenie účelu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- (B) Nájomca má záujem o užívanie Predmetu nájmu na účely uvedené v tejto Zmluve a Prenajímateľ má za podmienok stanovených touto Zmluvou záujem o prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- (C) Prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi na účely uvedené v tejto Zmluve bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku č. [●] zo dňa [●], kópia ktorého tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

1. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s touto Zmluvou a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomne v súlade s článkom 3.1 tejto Zmluvy.
- 1.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výhradne na účely vybudovania a prevádzkovania areálu pozostávajúceho z krytej ľadovej plochy a zázemia krytej ľadovej plochy (ďalej len „**Hokejová hala s príslušenstvom**“) s umožnením športového vyžitia obyvateľov Pezinka a okolia. Vizualizácia štúdie Hokejovej haly s príslušenstvom tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej len „**Vizualizácia**“).
- 1.3 Hokejová hala s príslušenstvom, tak ako je detailne opísaná vo Vizualizácii pozostáva z:
- 1.3.1 **krytej ľadovej plochy** s hľadiskom, šatňami a sociálnymi zariadeniami a ďalšími miestnosťami, spojenej so vstupnou budovou vybavenou vrátnicou, technickými miestnosťami, miestnosťami pre zásobovanie, šatňami, sociálnymi zariadeniami a ďalšími miestnosťami,
- 1.3.2 **ďalšieho zázemia** krytej ľadovej plochy tvoreného najmä (i) multifunkčným ihriskom s budovou šatní so sociálnymi zariadeniami a priestormi pre wellness, spojenou s budovou krytej ľadovej plochy krytou pergolou, (ii) budovou plaveckého bazéna so šatňami, sociálnymi zariadeniami a bufetom so samostatným vstupom, (iii) reštauračným zariadením s kuchyňou nachádzajúcim vo vstupnej budove spojenej s krytou ľadovou plochou, ako aj ďalšími miestami na občerstvenie, (iv) športovou halou nachádzajúcou sa vo vstupnej budove spojenej s krytou ľadovou plochou, a (v) parkoviskom.
- 1.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený umiestniť na Predmete nájmu iné objekty ako tie, ktoré sú opísané vo Vizualizácii.
- 1.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený podľa svojho uváženia nevybudovať, resp. nezriaďiť súčasti ďalšieho zázemia krytej ľadovej plochy uvedené v článku 1.3.2 hore, resp. niektoré z nich, s výnimkou parkoviska. Nekonanie Nájomcu v zmysle predchádzajúcej vety sa nepovažuje za porušenie tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, ak tým nebude ohrozená prevádzka krytej ľadovej plochy v súlade s touto Zmluvou.
- 1.6 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu na dohodnutý účel. Skutočnosť, že ku dňu odovzdania Predmetu nájmu nebude vydané právoplatné stavebné povolenie na výstavbu krytej ľadovej plochy sa nepovažuje za nesplnenie záväzku Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 10 rokov s účinnosťou odo dňa [●]. Doba nájmu podľa predchádzajúcej vety sa automaticky predlžuje o ďalších 10 rokov, za podmienky, že zo strany Nájomcu nedôjde k zmene alebo porušeniu účelu nájmu, pričom za porušenie účelu nájmu sa považuje:
- 2.1.1 porušenie povinnosti Nájomcu vybudovať krytú ľadovú plochu do Najneskoršieho dňa (ako je definovaný nižšie), a
- 2.1.2 porušenie povinnosti Nájomcu prevádzkovať krytú ľadovú plochu po dobu viac ako troch po sebe nasledujúcich mesiacov kedykoľvek po kolaudácii krytej ľadovej plochy.

- 2.2** Za porušenie účelu nájmu Nájomcom podľa článku 2.1 hore sa nepovažuje:
- 2.2.1** ak dané porušenie bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť v zmysle § 374 Obchodného zákonníku alebo nedostatkom súčinnosti Prenajímateľa,
 - 2.2.2** v prípade článku 2.1.1 hore ak sa Prenajímateľ a Nájomca písomne dohodli na predĺžení doby na vybudovanie krytej ľadovej plochy,
 - 2.2.3** v prípade článku 2.1.2 ak Prenajímateľ poskytol Nájomcovi písomný súhlas s pozastavením prevádzky krytej ľadovej plochy po dobu viac ako troch po sebe nasledujúcich mesiacov.
- 2.3** O tom, že dôjde k ukončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy po uplynutí 10 rokov nájmu z dôvodu porušenia povinnosti Nájomcu podľa článku 2.1.1 alebo 2.1.2 je Prenajímateľ povinný písomne informovať Nájomcu najneskôr 3 mesiace vopred.
- 2.4** Ak nedôjde k ukončeniu nájmu z dôvodu porušenia povinnosti Nájomcu podľa článku 2.1.1, resp. 2.1.2 hore, zaväzujú sa Zmluvné strany v priebehu posledného roku doby nájmu, predĺženej podľa článku 2.1 druhej vety hore, vstúpiť na základe výzvy ktorejkoľvek z nich do rokovania o predĺžení a nových podmienkach nájmu na ďalšie obdobie alebo o inom vzájomnom vysporiadaní Zmluvných strán.

3. NÁJOMNÉ

- 3.1** Vzhľadom na rozsiahlu investíciu Nájomcu na Predmete nájmu sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi hradiť odplatu za užívanie Predmetu nájmu (nájomné) vo výške 1,00 EUR (slovom: jedno euro) ročne.
- 3.2** Nájomné podľa článku 3.1 hore bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi raz ročne, a to vždy najneskôr do 31.01. za príslušný kalendárny rok, prevodom finančných prostriedkov v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

4. VÝSTAVBA KRYTEJ ĽADOVEJ PLOCHY SO ZÁZEMÍM

- 4.1** Nájomca sa zaväzuje na Predmete nájmu vybudovať krytú ľadovú plochu do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného stavebného povolenia, najneskôr však do 31.12.2015 (ďalej len „**Najneskorší deň**“). Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok Nájomcu podľa predchádzajúcej vety bude splnený, ak bude do Najneskoršieho dňa na predmetnú stavbu vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie.
- 4.2** V prípade, že Nájomca nesplní záväzok vybudovať krytú ľadovú plochu do Najneskoršieho dňa v súlade s článkom 4.1 hore, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie jednorazovej zmluvnej pokuty vo výške 100.000,- EUR (slovom: stotisíc eur).
- 4.3** Prenajímateľ nie je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty podľa článku 4.2 hore, ak Nájomca nesplní záväzok vybudovať krytú ľadovú plochu do Najneskoršieho dňa v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť v zmysle § 374 Obchodného zákonníku alebo v dôsledku nedostatočnej súčinnosti Prenajímateľa. V takom prípade sa Zmluvné strany dohodnú na primeranom predĺžení termínu na dokončenie krytej ľadovej plochy, t.j. na neskoršom Najneskoršom dni, a články 4.2 a 4.3 tejto Zmluvy budú platiť obdobne.
- 4.4** Nájomca je ďalej povinný vybudovať na svoje náklady spevnený chodník na pozemkoch Prenajímateľa od Kupeckého ulice v Pezinku po krytú ľadovú plochu, pričom kolaudácia spevneného chodníka musí predchádzať kolaudácii krytej ľadovej plochy.
- 4.5** Nájomca vyhlasuje, že výstavba krytej ľadovej plochy bude financovaná z vlastných prostriedkov

Nájomcu a/alebo z prostriedkov, ktoré Nájomca získa prostredníctvom bankového financovania od renomovanej banky poskytujúcej služby na území Slovenskej republiky.

- 4.6 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetku možnú súčinnosť potrebnú na výstavbu a prevádzku Hokejovej haly s príslušenstvom, resp. jej jednotlivých častí tak ako sú uvedené v bode 1.3 hore, podľa tejto Zmluvy, ako aj na vybudovanie spevneného chodníka podľa článku 4.4 hore, vrátane všetkej novej súčinnosti na účely získania potrebných súhlasov a povolení.
- 4.7 Na účely tejto Zmluvy Prenajímateľ v súlade s ustanovením § 667 Občianskeho zákonníka dáva Nájomcovi výslovný súhlas na výstavbu Hokejovej haly s príslušenstvom, resp. jej jednotlivých častí tak ako sú uvedené v bode 1.3 hore na Predmete nájmu ako aj súhlas na vybudovanie spevneného chodníka podľa článku 4.4 hore na pozemkoch Prenajímateľa.
- 4.8 Ak to bude možné a účelné, budú Zmluvné strany počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy oprávnené dohodnúť sa na tom, že nezastavaná časť Predmetu nájmu bude vyňatá z Predmetu nájmu a Prenajímateľ bude oprávnený takto vyňatú časť Predmetu nájmu užívať alebo prenechať do užívania tretej osoby, avšak za podmienky, že také užívanie nebude obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.

5. PREVÁDZKA KRYTEJ ĽADOVEJ PLOCHY SO ZÁZEMÍM

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje počas prevádzky krytej ľadovej plochy chrániť a udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave a na Predmete nájmu vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
- 5.2 Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzku krytej ľadovej plochy počas celej doby nájmu, a to výlučne na svoje náklady.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje v rámci prevádzky krytej ľadovej plochy vyhradiť čas pre korčuľovanie verejnosti v minimálnom rozsahu:
 - 5.3.1 8 hodín týždenne pre základné školy určené Prenajímateľom, a to v dopoludňajších hodinách bezodplatne, a
 - 5.3.2 2 hodiny denne pre verejnosť, a to v popoludňajších, resp. večerných hodinách za poplatok.
- 5.4 Harmonogram využívania krytej ľadovej plochy podľa bodu 5.3 hore (ďalej len „**Harmonogram**“) bude vyhotovený v spolupráci s Prenajímateľom a zástupcami určených základných škôl. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať stanovený Harmonogram a bez súhlasu Prenajímateľa neupravovať Harmonogram častejšie ako raz za 6 mesiacov.
- 5.5 Nad rámec sprístupnenia krytej ľadovej plochy verejnosti podľa článku 5.3 hore, Nájomca sprístupní verejnosti aj ďalšie zázemie v rámci Hokejovej haly s príslušenstvom, ak bude uvedené do prevádzky, a to:
 - 5.5.1 športovú halu
 - (a) pre základné školy určené Prenajímateľom v dopoludňajších hodinách v rozsahu minimálne [●] hodín týždenne bezodplatne,
 - (b) pre verejnosť za poplatok
 - 5.5.2 multifunkčné ihrisko
 - (a) pre základné školy určené Prenajímateľom v dopoludňajších hodinách v rozsahu minimálne [●] hodín týždenne bezodplatne,
 - (b) pre verejnosť za poplatok

5.5.3 plavecký bazén

- (a) pre základné školy určené Prenajímateľom v dopoludňajších hodinách v rozsahu minimálne [●] hodín týždenne bezodplatne,
- (b) pre verejnosť za poplatok.

- 5.6** Nájomca je oprávnený meniť rozsah sprístupnenia ostatných športovísk verejnosti podľa článku 5.5 hore podľa potrieb Nájomcu.
- 5.7** Nad rámec minimálneho rozsahu sprístupnenia krytej ľadovej plochy verejnosti podľa článku 5.3 hore môže Nájomca po dohode s Prenajímateľom sprístupniť Prenajímateľovi krytú ľadovú plochu, prípadne ďalšie zázemie v rámci Hokejovej haly s príslušenstvom, za účelom organizovania kultúrnych alebo športových podujatí, a to za primeraný poplatok alebo bezodplatne, podľa uváženia Nájomcu.
- 5.8** Prenajímateľ súhlasí s prevádzkou reštauračného zariadenia s kuchyňou a ďalších miest na občerstvenie v rámci prevádzky Hokejovej haly s príslušenstvom, a to priamo Nájomcom alebo inými osobami.
- 5.9** Nájomca nie je oprávnený využívať Hokejovú halu s príslušenstvom na iné účely ako prevádzku športovísk a činnosti súvisiace s prevádzkou športovísk viac ako 5 dní v kalendárnom mesiaci. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že prevádzku reštauračného zariadenia s kuchyňou a ďalších miest na občerstvenie v rámci Hokejovej haly s príslušenstvom považujú za činnosť súvisiacu s prevádzkou športovísk.
- 5.10** Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ani Hokejovú halu s príslušenstvom ako celok do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V rámci prevádzky Hokejovej haly s príslušenstvom je však Nájomca oprávnený prenechať jednotlivé časti Hokejovej haly s príslušenstvom (najmä jednotlivé športoviská) do dlhodobého alebo krátkodobého nájmu tretím osobám aj bez súhlasu Prenajímateľa.
- 5.11** Prenajímateľ má právo prostredníctvom ním poverených osôb kontrolovať Predmet nájmu z hľadiska jeho využívania v súlade s touto Zmluvou a v prípade, že sa Nájomca správa v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania.

6. BANKOVÁ ZÁRUKA

- 6.1** Na zabezpečenie povinnosti podľa článku 4.1, resp. 4.2 tejto Zmluvy poskytol Nájomca Prenajímateľovi bankovú záruku, ktorej kópia tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy, a ktorú je Prenajímateľ oprávnený použiť na uspokojenie svojho nároku v prípade porušenia predmetnej povinnosti Nájomcu, ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak. O úmysle Prenajímateľa použiť bankovú záruku na uspokojenie svojho nároku v súlade s touto Zmluvou je Prenajímateľ povinný informovať Nájomcu minimálne 14 dní vopred.
- 6.2** Ak nedôjde k čerpaniu bankovej záruky v súlade s touto Zmluvou, je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi originál vystavenej bankovej záruky najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu, ktorej prílohou bude kópia právoplatného kolaudačného rozhodnutia ku krytej ľadovej ploche, alebo do 10 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcu podľa článku 7.1.4 tejto Zmluvy.
- 6.3** Ak sa Zmluvné strany dohodnú v súlade s touto Zmluvou na predĺžení doby na vybudovanie krytej ľadovej plochy, t.j. na inom Najneskoršom dni, je Nájomca povinný o predmetnú dobu predĺžiť platnosť poskytnutej bankovej záruky, prípadne doručiť Prenajímateľovi novú bankovú záruku s rovnakými podmienkami, vystavenú na takto predĺženú dobu.

7. UKONČENIE ZMLUVY

7.1 Táto Zmluva môže byť ukončená len:

- 7.1.1** písomnou dohodou Zmluvných strán,
- 7.1.2** uplynutím doby nájmu ak nedôjde k dohode Zmluvných strán o predĺžení doby nájmu,
- 7.1.3** písomným odstúpením Prenajímateľa, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda,
- 7.1.4** písomným odstúpením Nájomcu, ak Predmet nájmu je alebo sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo ak Prenajímateľ napriek písomnej výstrahe bez oprávneného dôvodu bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou.

7.2 Odstúpenie ktorejkoľvek zo Zmluvných strán podľa článku 7.1.3, resp. 7.1.4 hore bude účinné dňom doručenia písomného odstúpenia popisujúceho dôvod odstúpenia druhej Zmluvnej strane.

7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca ukončí túto Zmluvu pred uplynutím Najneskoršieho dňa odstúpením podľa článku 7.1.4, článok 4.2 tejto Zmluvy sa neuplatní a Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi originál vystavenej bankovej záruky v súlade s článkom 6.2 hore.

8. OZNÁMENIA

8.1 Akékoľvek výzvy a oznámenia požadované podľa tejto Zmluvy budú urobené v písomnej forme a doručené osobne, poštou alebo kuriérskou službou, ktorá umožňuje overenie doručenia. Doručovacou adresou Zmluvných strán sú adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.

8.2 Zmluvná strana oznámi bez zbytočného odkladu druhej Zmluvnej strane akékoľvek zmeny doručovacej adresy formou doporučeného listu zaslaného na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy (v znení prípadných neskorších riadnych zmien). Riadnym doručením tohto oznámenia dôjde k zmene doručovacej adresy Zmluvnej strany bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve.

9. ROZHODNÉ PRÁVO A RIEŠENIE SPOROV

9.1 Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

9.2 Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že vynaložia všetko úsilie na urovanie akýkoľvek sporov medzi Zmluvnými stranami, vzniknutých z tejto Zmluvy a/alebo v súvislosti s ňou zmierom. Ak Zmluvné strany nevyriešia akýkoľvek spor zmierom, bude takýto spor vrátane otázok platnosti, výkladu, realizácie či ukončenia práv vzniknutých z tejto Zmluvy, riešený vecne a miestne príslušným všeobecným slovenským súdom.

10. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

10.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

10.2 Ak v tejto Zmluve nie je uvedené niečo iné, akékoľvek zmeny tejto Zmluvy sa môžu vykonať len písomnými a očíslovanými dodatkami k nej, schválenými oboma Zmluvnými stranami.

10.3 Ak bude akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy uznané príslušným súdom alebo iným orgánom

neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, bude takéto ustanovenie považované za vypustené zo Zmluvy a ostatné ustanovenia tejto Zmluvy budú naďalej trvať, ak z povahy takého ustanovenia alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo uzavreté, nevyplýva, že ich nemožno oddeliť od ostatného obsahu tejto Zmluvy. Zmluvné strany v takomto prípade uzavruť také dodatky k tejto Zmluve, ktoré umožnia dosiahnutie výsledku rovnakého, a ak to nie je možné, potom čo najbližšieho tomu, akého sa malo dosiahnuť neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným ustanovením.

- 10.4** Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a dve (2) vyhotovenia obdrží Nájomca.

11. PODPISY

- 11.1** Zmluvné strany týmto výslovne prehlasujú, že táto Zmluva vyjadruje ich pravú a slobodnú vôľu, na dôkaz čoho pripájajú nižšie svoje podpisy.

Prenajímateľ

Nájomca

V [●] dňa [●]

V [●] dňa [●]

Meno a priezvisko

Meno a priezvisko

Funkcia

Funkcia

Prílohy

Príloha č. 1	Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Pezinku
Príloha č. 2	Vizualizácia
Príloha č. 3	Kópia bankovej záruky