

## Nájomná zmluva č. 1203

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka /zákon č. 40/1964 Zb./ v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

### ČI. I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:**           **Bratislavský samosprávny kraj**  
sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
IČO: 36 0636 06  
zastúpený : Ing. Pavlom Frešom, predsedom  
číslo účtu:  
vedený v OTP Banka Slovensko  
variabilný symbol: 30856515 /IČO/  
(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

**Nájomca:**               **Športový klub VODA – HORY**  
Občianske združenie, registrované MV SR  
pod č. VVS/1-900/90-34908  
Sídlo: Stupavská 1, 831 06 Bratislava  
IČO: 42174660  
Zastupuje : Ing. Jiří Drahoš - predseda  
(ďalej len ako „Nájomca“)

### ČI. II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísaných na Katastrálnom úrade v Bratislave, Okres Bratislava IV, k.ú. Záhorská Bystrica, na LV č. 4877 a to konkrétne:
  - pozemku parc. č. 2847/1 vo výmere 1576 m<sup>2</sup> , zastavané plochy a nádvoría
  - pozemku parc. č. 2847/5, vo výmere 146 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría
  - pozemku parc. č. 2847/6, vo výmere 22 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría
  - pozemku parc. č. 2847/7, vo výmere 23 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría
  - stavba súp.č. 4008, strážnica na parc. č. 2847/5
  - stavba súp.č. 4009, sklad na parc. č. 2847/6
  - stavba súp.č. 4010, sklad na parc. č. 2847/7

Jedná sa o nehnuteľnosti, bývalú vojenskú strážnicu a sklady situované v lesnom poraste. Kópia z katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Registri občianskych združení Ministerstva vnútra SR, č. sp. VVS/1-900/90-34908. Fotokópia výpisu z registra združení tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

### **Čl. III. Predmet zmluvy**

Prenajíateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nehnuteľnosti uvedené v Čl. II., ods. 1 tejto zmluvy (ďalej v tejto zmluve aj ako "Predmet nájmu").

### **Čl. IV. Účel nájmu**

1. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je Predmet nájmu:
  - 1.1. prevádzkovať ako horskú turistickú chatu s občerstvením, ktorá bude súčasťou budovania cyklistickej a turistickej infraštruktúry pre širokú verejnosť, s podmienkou celoročnej prevádzky pre širokú verejnosť na oddych, občerstvenie, posedenie, servis bicyklov a lyží, organizovanie turistických a cyklistických zrazov a akcií, besied s horskou tematikou, projekcie outdoorových filmov, propagáciu činnosti a akcií Prenajíateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.

### **Čl. V. Doba nájmu**

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II tejto zmluvy na dobu určitú, 25 rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

### **Čl. VI. Cena nájmu**

1. Cena nájmu je 150 000,- € za celú dobu nájmu.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky plynu, elektrickej energie, TUV, odvozu odpadkov, vodného a stočného. Úhradu za uvedené služby bude nájomca platiť priamo dodávateľom týchto služieb a tovarov, o čom predloží prenajíateľovi doklad.
3. V cene nájomného nie sú telefónne služby. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za tieto služby bude platiť nájomca priamo telekomunikáciám.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zrealizuje kompletnú stavebnú rekonštrukciu a technické zhodnotenie predmetu nájmu vo výške 150 000,- € najneskôr do 3 rokov odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy tak, aby sa zabezpečila užívateľnosť v zmysle Čl. IV. bod 1. Realizáciou sa rozumie faktické realizovanie rekonštrukcie, vrátane predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia a protokolárneho odovzdania stavby tak, aby mohol byť naplnený účel nájmu.
5. Nájomca je povinný z vlastných zdrojov udržiavať v predmet nájmu v riadnom

a prevádzkovateľnom stave počas celej doby nájmu.

6. Nájomca je povinný realizovať rekonštrukciu v zmysle bodu 4. tohto článku v stavebnom a finančnom rozsahu 150 000,-€, pričom všetky prostriedky na rekonštrukciu poskytne nájomca. V prípade, ak finančné náklady na rekonštrukciu prekročia sumu 150 000,-€, budú na ťarchu nájomcu, ak sa účastníci nedohodnú inak.

## **ČI. VII.**

### **Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VI. bod 4. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z nezrealizovanej investície za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty zaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

## **ČI. VIII.**

### **Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné najskôr dňom účinnosti tejto Zmluvy a najneskôr do 3 rokov, t.j. aj kedykoľvek v priebehu tejto lehoty.
2. Nájomca investuje nájomné v plnej výške do zhodnotenia predmetu nájmu investície vo výške 150 000,- € a to najneskôr do 3 rokov odo dňa uzatvorenia zmluvy v zmysle VI bod 4.
3. Zrealizované technické zhodnotenie prenajímateľ zaradí do svojej evidencie majetku a účtovníctva a bude odpisovať v súlade s ustanovením § 24 zák.č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má voči prenajímateľovi nárok na úhradu preukázateľne vynaložených nákladov do výšky 150 000,-€ na rekonštrukciu a to tak, že po predložení dokladov o vynaložených nákladoch a predloženou fotodokumentáciou pôvodného stavu a po zrealizovaní rekonštrukcie sa táto pohľadávka nájomcu z titulu nájomného započíta s pohľadávkou prenajímateľa.
5. Zmluvné strany súhlasia so vzájomným zápočtom pohľadávok a záväzkov podľa podľa ustanovení §§ 580 - 581 zákona č. 40/9064 Zb. Občianskeho zákonníka. Nájomné fakturované v zmysle bodu 1. ČI VI. bude platené v plnej výške vo forme skutočne vynaložených nákladov do rekonštrukcie stavieb v súlade s čl. VI. bod. 4. Dátum vzájomného zápočtu bude v súlade s ČI. VIII. realizovaný postupne, ale najneskôr do 3 rokov od účinnosti tejto zmluvy. Úhrady za služby bude hradíť výlučne nájomca.
6. Nájomca je povinný BSK fakturovať všetky investičné práce spojené s rekonštrukciou nehnuteľností. Faktúry vystavené na BSK doloží kópiou dodávateľských faktúr a súpisom vykonaných prác, ktorý bude odsúhlasený zamestnancami oddelenia investičných činností

Úradu BSK

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcu, nemá nájomca nárok voči prenajímateľovi uplatňovať vrátenie pomernej časti investovaných prostriedkov z titulu zmluvnej pokuty.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomný vzťah skončí zo strany prenajímateľa bez porušenia zmluvných povinností nájomcu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi alikvotnú časť nákladov, ktoré nájomca vynaložil v súlade s článkom VI. bod 5 tejto zmluvy, t.j. sumu vo výške nájomného za čas od ukončenia nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť zmluvy s dodávateľmi služieb a znášať náklady za tieto služby, ktoré budú pozostávať: z dodávok plynu, elektrickej energie, TÚV, vodného - stočného a odvozu odpadkov. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu samostatne, dňom nadobudnutia právnych účinkov tejto zmluvy.

## **Čl. IX. Stavebné úpravy**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu - stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu, a to stavebnú rekonštrukciu, úpravu interiérov a stavebnú úpravu vonkajšieho okolia minimálne v takom rozsahu, aby bolo zabezpečené splnenie účelu nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy. Grafický návrh rozsahu stavebných úprav a je uvedený v prílohe č. 3. Prenajímateľ týmto dáva Nájomcovi s vykonaním rekonštrukcie - stavebných úprav v uvedenom rozsahu výslovný súhlas. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi fotokópiu právoplatného stavebného povolenia a po ukončení prác fotokópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
2. Nájomca je povinný dodržiavať platné predpisy týkajúce sa stavebných úprav a zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, spôsobené porušením týchto predpisov. Je povinný pri realizácii stavebných prác dodržiavať všetky STN a bezpečnostné predpisy ako aj ostatné všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré sa týkajú realizácie stavebných úprav vrátane predpisov na úseku ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky stanovené vo vyjadreniach zainteresovaných organizácií a orgánov štátnej správy ako aj podmienky rozhodnutí vydaných v správnom konaní. Nájomca plne zodpovedá za poškodenie podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí a vyznačených v projekte stavby, ktoré sa nachádzajú na stavenisku a majetku tretích osôb dotknutých pri realizácii stavebných úprav.
3. Pred podaním žiadosti o stavebné povolenie je nájomca povinný predložiť jeden exemplár projektovej dokumentácie s podrobným rozpočtom na schválenie na oddelenie investičných činností Úradu BSK.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca odovzdá Prenajímateľovi po ukončení rekonštrukcie kópie všetkých revízijských správ.

## **Čl. X. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, pričom nájomcovi je stav predmetu nájmu známy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný Preberací protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho

súhlasom zdržujú v Predmete nájmu.

3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
5. Nájomca prehlasuje, že bude spolupracovať a bude súčinný pri akciách a činnosti Prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.
7. Nájomca nemôže na majetok Prenajímateľa zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
8. Po skončení nájmu Nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi Predmetu nájmu v stave spôsobilom na užívanie s ohľadom na jeho obvyklé opotrebovanie.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
10. Ak po uplynutí doby nájmu Nájomca neodovzdá Predmetu nájmu v posledný deň nájmu Prenajímateľovi, zmluvné strany sa dohodli, že Predmetu nájmu môže Prenajímateľ vypratať. Prenajímateľ na náklady a zodpovednosť Nájomcu. V takom prípade nenesie Prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania Predmetu nájmu oznámiť Nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný Nájomca strážiť a ochraňovať sám.
12. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
13. Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu.
14. Nájomca má právo na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
  - a) poisťenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou na Predmete nájmu;
  - b) poisťenie Predmetu nájmu proti živelným pohromám;
  - c) poisťenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a riziká vandalizmu.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu poskytne na základe požiadania nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť vo vzťahu k príslušným správnym orgánom za účelom vydania správnych rozhodnutí, predmetom ktorých bude stavebná rekonštrukcia a prevádzka predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.

## **Čl. XI.**

### **Ukončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom môže byť ukončený:
  - a) dohodou zmluvných strán;
  - b) výpoveďou zmluvnej strany z dôvodov uvedených v ods. 2. a 5. tohto článku, a to po predchádzajúcej písomnej výzve a poskytnutia dostatočnej primeranej lehoty porušujúcej zmluvnej strane na odstránenie výpovedného dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane;
  - c) odstúpením od tejto zmluvy zo zákonných a zmluvných dôvodov, uvedených v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať ak:
  - a) je Nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní, alebo
  - b) Nájomca užíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel podľa čl. IV, alebo
  - c) Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nesplnenie podmienok uvedených v Čl. VI bodu 4 tejto zmluvy zakladá prenajímateľovi právo odstúpiť od uzatvorenej nájomnej zmluvy, pričom nájomca má povinnosť zaplatiť nájomné podľa čl. VI bod 1 a VIII bod 1 do 15 dní od termínu zápočtu, znížený o prípadný zápočet z vykonanej investície podľa čl. VIII bod 4 a 5.
4. V prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy zo strany nájomcu, ten je povinný zaplatiť nájomné spôsobom, určeným v bode 3. tohto článku.
5. Nájomca je oprávnený v lehote 3 rokov od uzavretia tejto zmluvy podať výpoveď z nájmu, avšak výlučne z dôvodu, že príslušné správne orgány nevydali právoplatné rozhodnutie, na základe ktorého by sa mohla vykonať komplexná stavebná rekonštrukcia predmetu nájmu a povolenie na prevádzku v zmysle účelu nájmu predmetu zmluvy, čím by bol zmarený účel nájmu. Dôvodom nevydania takého právoplatného rozhodnutia správnym orgánom v predmetnej veci nesmie byť činnosť, resp. nečinnosť nájomcu, t.j. takéto dôvody nesmú byť na strane nájomcu.

## **Čl. XII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami .
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a 2 vyhotovenia Nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
6. Zmluva nadobúda účinnosť podľa § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Nájomca Športový klub VODA - HORY berie na vedomie uzatvorenie tejto zmluvy s Bratislavským samosprávnym krajom ako orgánom verejnej správy, ktorý v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje), na internetovej stránke BSK) za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave, dňa .....

Prenajímateľ: .....

Nájomca: .....

Ing. Pavol Frešo, predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

Ing. Jiří Drahoš  
predseda ŠK

Prílohy:

Príloha č. 1 - Kópia z katastrálnej mapy a LV č. 4877, k.ú. Záhorská Bystrica

Príloha č. 2 - Kópia výpisu MVSР o registrácii OZ ŠK VODA - HORY

Príloha č. 3 - Grafický návrh rozsahu rekonštrukcie

Príloha č. 4 - fotodokumentácia skutkového stavu