

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako "Zmluva") medzi:

Prenajímateľ: Obchodné meno: **Košická Futbalová Aréna a.s.**
Sídlo: Pri prachárni 13, Košice- mestská časť Juh 040 11
IČO: 47 845 660
IČ DPH: SK2024132704
V mene ktorej koná: Peter Schmiedl – generálny manažér na základe poverenia zo dňa 22.02.2023
Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice
oddiel Sa, vložka č. 1636/V
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len "Prenajímateľ" alebo "KFA")

a

Nájomca: Obchodné meno: DELTA ONLINE s.r.o.
Sídlo: Pri salaši 2, 040 17 Košice
IČO: 36 474 711
Štatutárny orgán: Ing. Spyros Frementitis
Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice
Oddiel Sro, vložka č. 19421/V
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:
Mail:

(ďalej len "Nájomca" alebo " DELTA ONLINE ")

Zmluvné strany prejavili záujem uzavrieť v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto Nájomnú zmluvu, za nasledovných podmienok:

1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom, v podiele 1/1, nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra Košice IV., na liste vlastníctva č. 15113, pre **katastrálne územie Južné Mesto, Košice**, okres Košice ako:

stavba, popis stavby Košická futbalová aréna KFA, stojaca na pozemku, parcelné číslo 501/644, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 3.845 m²

(ďalej ako "Nehnuteľnosti")

- 1.2 Nájomca prejavil záujem o odplatný prenájom časti Nehnuteľnosti

2 Predmet Zmluvy a Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať do odplatného užívania Nájomcu Predmet nájmu, špecifikovaný v tomto článku, bod 2.2 Zmluvy, záväzok Nájomcu uhrádzať Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu za podmienok tejto Zmluvy nájomné, špecifikované v článku 3 tejto Zmluvy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán a iných ďalších s tým súvisiacich skutočností.

- 2.2 Predmetom nájmu sú nasledovné časti Nehnuteľností opísaných v bode 1.1 tejto zmluvy:

a) Časť miestnosti v serverovni nachádzajúcej sa na prvom podzemnom podlaží – miestnosť serverovňa podlaží Nehnuteľnosti slúžiacej na **umiestnenie aktívneho zariadenia, v súlade** s prílohou č.1 k tejto zmluve,

(ďalej ako „Predmet nájmu“)

- 2.3 Nájomca je oprávnený na svoje náklady s predchádzajúcim súhlasom vykonať nevyhnutné úpravy na Predmete nájmu za účelom jeho úpravy na užívanie na dohodnutý účel nájmu.
- 2.4 Výkon každej úpravy Predmetu nájmu musí Prenajímateľ vopred odsúhlasiť a v prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ibaže by to nebolo účelné, resp. ak sa strany z dôvodu racionálneho usporiadania dohodnú inak. Akékoľvek úpravy vykonané Nájomcom na Predmete nájmu sa nepovažujú za zhodnotenie Predmetu nájmu a Nájomca nie je oprávnený z tohto titulu čokoľvek požadovať od Prenajímateľa počas trvania nájmu a ani po jeho skončení.
- 2.5 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Predmet nájmu do odplatného užívania Nájomcu a Nájomca tento Predmet nájmu prijíma.

3 Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu (časť serverovne) za účelom osadenie aktívneho optického zariadenia (šírenie dátových telekomunikačných služieb).
- 3.2 Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať nepretržite. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pravidlá areálu v ktorom sa Predmet nájmu nachádza a berie na vedomie, že areál je strážený prostredníctvom SBS strážnej služby zabezpečovanej zo strany Prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že prístup do areálu je možný v bežnom pracovnom čase. Mimo pracovného času je prístup zabezpečený prostredníctvom strážnej služby, ktorej príslušný pracovník umožní vstup do areálu iba oprávnenej osobe a vozidlu, a vstupujúca osoba môže byť zo strany strážnej služby SBS pri vstupe do areálu požiadaná preukázať sa identifikačným dokladom.
- 3.3 Oprávnenou osobou sa pre účely tejto zmluvy, v zmysle predchádzajúceho odseku tohto článku rozumie osoba, ktorú Nájomca označí v mailly zaslaného z emailovej adresy Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a doručenom na emailovú adresu Prenajímateľa: gabriel.spisak@kfa.kosice.sk. Nájomca je povinný uviesť meno, priezvisko, funkciu, číslo OP osoby. Prenajímateľ si vyhradzuje nevpustiť osoby, ktoré neboli vopred Nájomcom takto určené.

4 Doba nájmu

- 4.1 Nájomca je oprávnený na dobu určitú a to po dobu 10 rokov odo dňa 01.01.2025 do 31.12.2035.
- 4.2 Doba nájmu začína plynúť dňom 01.01.2025.

5 Nájomné

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné a to:
1. vo výške 1,00 € (jedno euro) bez DPH za každý mesiac účinnosti tejto zmluvy, bez ohľadu na aktivnosť zariadenia
 2. vo výške 150,00 € (jednomstopäťdesiat eur) bez DPH/ za každý kalendárny mesiac počas ktorého došlo k využívaniu aktívneho zariadenia
- 5.2 Pre predídanie akýchkoľvek pochybností, zmluvne strany sa vzájomne dohodli, že výška nájmu uvedených v bode 5.1 podbod 1 a podbod 2 tejto zmluvy v mesiaci počas ktorého došlo k aktívnemu využívaniu zariadenia sa spočítava kumulatívne. Zároveň zmluvne strany sa vzájomne dohodli, že Prenajímateľovi vzniká nárok na úhdatu nájomného podľa bodu 5.1. podbod 2 tejto zmluvy v plne výške aj v prípade ak zariadenie bude aktívne čo i len jeden deň resp. časť dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 5.3. K Nájomnému bude účtovaná DPH podľa platných príslušných právnych predpisov.
- 5.4 Splatnosť.
- 5.4.1 Nájomné podľa bodu 5.1. podbod 1 tejto zmluvy je splatné v mesačných splátkach vždy do 20. príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý je splátka Nájomného platená, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví prvý Pracovný deň daného kalendárneho mesiaca, za ktorý je splátka Nájomného platená
- 5.4.2. Nájomné bodu 5.1. podbod 2 tejto zmluvy je splatné v mesačných splátkach vždy do 20. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, za ktorý je splátka Nájomného platená, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví prvý Pracovný deň daného kalendárneho mesiaca, za ktorý je splátka Nájomného platená
- 5.5. Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa.
- 5.6 Nájomné bude vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka aktualizované podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci rok, pričom prvá aktualizácia výšky nájomného pripadne na prvý deň kalendárneho roka nasledujúceho po podpísaní tejto Zmluvy.

- 5.7 V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného v termínoch splatnosti, vznikne Prenajímateľovi nárok na úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje tieto úroky zaplatiť spolu s dlžnou sumou.

6 Služby spojené s nájmom

- 6.1 V Nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s nájmom, t.j. úhrada za nasledovné služby:

6.1.1 elektrická energia

Odber elektrickej energie bude meraný samostatne elektromerom, ktorý bude nainštalovaný po dohode s oprávneným zástupcom prenajímateľa s písomným potvrdením počiatočného stavu elektromeru zo strany Prenajímateľa a Nájomcu. Cena za odber el. energie bude stanovená ako priemerná cena za stredisko. Odber elektrickej energie bude fakturovaný raz ročne s rovnakou splatnosťou ako v prípade nájomného. (služby uvedené v tomto bode Zmluvy ďalej spoločne ako “**Služby spojené s nájmom**”)

7 Ostatné práva a povinnosti Prenajímateľa

- 7.1 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu.
- 7.2 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu.

8 Ostatné práva a povinnosti Nájomcu

- 8.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
- 8.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a riadne požívať Služby spojené s nájmom.
- 8.3 Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné.
- 8.4 Nájomca zaisťuje na vlastné náklady v Predmete nájmu bežnú údržbu a opravy, ktoré nie sú hlavnými opravami.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 8.6 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu hlavnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 8.8 Nájomca umožní Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom, aj bez predchádzajúceho ohlásenia, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa.
- V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu.
- 8.9 Nájomca nie je oprávnený vykonať v/na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy ani akékoľvek zmeny bez predchádzajúceho osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.10 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým a právnickým osobám, ani iným nepomenovaným spôsobom umožniť tretím osobám užívanie Predmetu nájmu namiesto/popri Nájomcu/ovi. Porušením tejto povinnosti sa zakladá právo Prenajímateľa túto Zmluvu vypovedať alebo okamžite od nej odstúpiť.
- 8.11 Podnájom alebo inú účasť na užívaní je možné zriadiť len na základe predchádzajúceho osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.12 Nájomca bol oboznámený s technickým a právnym stavom Predmetu nájmu, je si ho vedomý, pozná ho s obhliadky na mieste samom a Predmet nájmu preberá do užívania v stave v akom stojí a leží.

- 8.13 Nájomca výslovne prehlasuje a konštatuje, že Predmet nájmu sa ku dňu uzavretia tejto Zmluvy nachádza v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä je spôsobilý na užívanie v zmysle účelu nájmu dohodnutého v tejto Zmluve.
- 8.14 Nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len "orgány verejnej správy") vzťahujúce sa alebo upravujúce užívanie predmetu nájmu, **ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy (vrátane všetkých potrebných revízií rozvodov, zariadení, spotrebičov a pod.) vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vzťahujúce sa na predmet nájmu**, a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
- 8.15 **Nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu v súlade s príslušnými ustanoveniami jednotlivých právnych predpisov sa stáva a vystupuje vo vzťahu k predmetu nájmu ako jediný a výlučne zodpovedný subjekt za dodržiavanie všetkých hygienických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a noriem, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.**
- 8.16 Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením povinností uvedených vyššie v ustanovení v bode 8.14 a 8.15. vrátane škody spôsobenej tým, ak by z uvedených dôvodov došlo k odmietnutiu alebo kráteniu poistného plnenia pre Prenajímateľa zo strany príslušnej poisťovne a to v rozsahu celého tohto odmietnutia alebo krátenia vrátane prípadnej spoluúčasti. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade potreby na požiadanie Prenajímateľa v lehote troch pracovných dní mu predloží všetky revízií rozvodov, zariadení, spotrebičov a pod. umiestnených v Predmete nájmu, v opačnom prípade zodpovedá za tým vzniknutú škodu vrátane škody spôsobenej odmietnutím alebo krátením poistného plnenia pre Prenajímateľa zo strany príslušnej poisťovne a to v rozsahu celého tohto odmietnutia alebo krátenia vrátane prípadnej spoluúčasti.

9 Doba skončenia nájmu

- 9.1 Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, okrem prípadov vyplývajúcich z ostatných ustanovení tejto Zmluvy, sa končí:
- 9.1.1 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode, alebo
- 9.1.2 výpoveďou podľa bodu 9.2 tejto Zmluvy, alebo
- 9.1.3 odstúpením od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca závažným spôsobom poruší niektorú z povinností podľa tejto Zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia v písomnej forme druhej zmluvnej strane.
- 9.1.4 zánikom Predmetu nájmu.
- 9.2 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
- 9.3 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom a zmluvný vzťah založený touto Zmluvou uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je **jeden rok** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola príslušnej zmluvnej strane doručená výpoveď. V prípade neplatenia nájomného a/alebo neplatenia za Služby spojené s nájomom je výpovedná doba **dva mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

10 Záverečné ustanovenia

- 10.1 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni uverejnenia zmluvy.
- 10.2 Ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 10.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 10.4 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevylučuje

v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

10.5 Táto Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami. Na znak svojho súhlasu pripájajú k Zmluve svoje vlastnoručné podpisy.

V Košiciach, dňa 17.12.2024

V Košiciach, dňa 17.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

„podpísané“

„podpísané“

Košická Futbalová Aréna a.s.

DELTA ONLINE spol. s r.o.

Peter Schmiedl
generálny manažér

Ing. Spyros Frementitis
konateľ