

# Zmluva číslo 2079/2022/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

## Článok I Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** **Mesto Banská Bystrica**  
sídlo: **Československej armády č. 26, 974 01 Banská Bystrica**  
v zastúpení: **Ján Nosko, primátor mesta**  
IČO: **00313271**  
DIČ: **2020451587**  
Bankové spojenie: **ČSOB, a. s.**  
IBAN: **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**  
BIC – SWIFT: **CEKOSKBX**  
(ďalej len „prenajímateľ“)
- Nájomca:** **Domäsko s.r.o.**  
sídlo: **Lieskovská cesta 640/23, 962 21 Lieskovec**  
zapísaný: **Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka č.: 27305/S**  
v zastúpení: **MVDr. Marián Brna, PhD., konateľ**  
IČO: **31 719 236**  
DIČ: **2020511449**  
telefón  
mail:  
(ďalej len „nájomca“)  
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – nebytových priestorov č. 9 na I. nadzemnom podlaží obytného domu na Rudohorskej ul. č. 23A v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6737 – bytový dom a občianska vybavenosť, situovaného na pozemkoch registra „C“ parcelné č. 3117/1 o výmere 217 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcelné č. 2544/25 o výmere 558 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcelné č. 2544/24 o výmere 225 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcelné č. 3117/2 o výmere 209 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcelné č. 3117/3 o výmere 216 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 2429, kat. územie Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedené Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor (ďalej len „nebytové priestory“).

2. Predmetom prenájmu je časť nebytových priestorov uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy, nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 171,00 m<sup>2</sup>. Jedná sa o nasledovné miestnosti(d'alej len „predmet nájmu“):

**a) Obchodné priestory :**

- predajňa.....80,20 m<sup>2</sup>

---

**SPOLU OBCHODNÉ PRIESTORY : 80,20 m<sup>2</sup>**

---

**b) Obslužné priestory :**

- sociálne zariadenie.....8,40 m<sup>2</sup>

- chodby.....31,40 m<sup>2</sup>

- sklad.....20,50 m<sup>2</sup>

- sklad.....20,50 m<sup>2</sup>

- sklad .....10,00 m<sup>2</sup>

---

**SPOLU OBSLUŽNÉ PRIESTORY : 90,80 m<sup>2</sup>**

---

### **Článok III. Účel a spôsob nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v súlade s článkom 16. ods. 12. písm. c) Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica vydaných 01.12.2017 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zásady“). Predmet nájmu bude nájomca užívať na prevádzkovanie predajne s mäsom a mäsovými výrobkami tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam stanoveným pre tento účel využitia a nerušil pri tom ostatných užívateľov objektu a jeho okolia.
2. Bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený prenechať do užívania nebytové priestory a ich vybavenie do podnájmu ďalšiemu užívateľovi.
3. Porušenie povinnosti uvedenej v článku III. bod 2 tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto nájomnej zmluvy.
4. V prípade porušenia povinnosti nájomcu, uvedenej v článku III. bod 2 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,00 €, na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 30 dní od porušenia tejto povinnosti.
5. Užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je uvedený v článku III. bod 1 tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto nájomnej zmluvy.
6. V prípade porušenia povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu na dohodnutý účel stanovený v článku III. bod 1 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € na bankový účet prenajímateľa, a to do 30 dní od porušenia tejto povinnosti.
7. Nájomca je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý bol prenajatý, pričom nájomca ho v tomto stave od prenajímateľa preberá. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa bude považovať deň uvedený v odovzdávacom protokole, kde budú zároveň vyznačené aj stavy meračov ku dňu odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach a zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu.

9. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4. a 6. tohto článku zmluvy. Zmluvnú pokutu považujú za primeranú a nie v rozpore s poctivým obchodným stykom.

#### **Článok IV. Doba trvania nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.09.2022 do 31.08.2023.**

#### **Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom**

1. Výška nájomného za predmet nájmu uvedený v článku II. zmluvy je stanovená v súlade s § 9a ods.9 zákona č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s článkom 17. ods.1 zásad vo výške 79,26 €/m<sup>2</sup> za obchodné priestory a 22,50 €/m<sup>2</sup> za obslužné priestory ročne. V cene nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby (elektrická energia, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV, odvoz komunálneho odpadu a pod.).

$$80,20 \text{ m}^2 \times 79,26 \text{ €} = 6.356,65 \text{ €}$$

$$90,80 \text{ m}^2 \times 22,50 \text{ €} = 2.043,00 \text{ €}$$

**Výška nájomného je 8.399,65 € ročne.**

**Výška nájomného je 699,97 € mesačne.**

2. Mesačné nájomné vo výške 699,97 € je splatné vždy do 30. dňa príslušného mesiaca, bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa - ako variabilný symbol je potrebné uvádzať číslo zmluvy (20792022) a ako špecifický symbol mesiac a rok platby (napr. september 2022 = 092022).
3. Platby za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájme. Prenajímateľ bude refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi platby za vodné a stočné na základe odobratého množstva nameraného na merači vody a podružnom merači vody a na základe faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi. Zrážkové vody bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi na základe percentuálneho podielu prenájatej podlahovej plochy k ploche fakturovanej StVPS. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za poskytnuté služby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa. Dodávku elektrickej energie si nájomca zabezpečí priamo u dodávateľa uzatvorením zmluvy o dodávke elektrickej energie.
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a uhrádzať faktúry za poskytnuté služby vo výške určenej v tejto zmluve, resp. na vystavenej faktúre prenajímateľom, pričom splatnosť uvedených platieb bude uvedená vždy na tej-ktorej faktúre. Neplatenie nájomného a úhrad za poskytnuté služby vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa pokladá za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

#### **Článok VI. Práva a povinnosti účastníkov zmluvy**

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov a zariadení bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa a stavebného úradu.

3. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave predmetu nájmu je nájomca vždy povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy, obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, a v prípade stavebných úprav aj druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy predmetu nájmu podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a bude zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca.
4. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu nedodrжал schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav v zmysle bodu 3. tohto článku zmluvy, a to najmä porušením príslušných technických noriem alebo právnych predpisov, je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna ďalšia škoda. Ak tak nájomca neurobí a zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie zmluvných strán a tretích osôb, alebo ak prenajímateľovi v dôsledku existencie nedostatkov hrozí vznik škody, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám a to na náklady nájomcu.
5. V súvislosti so zabezpečením odstránenia nedostatkov podľa článku VI. bod 4. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený prijať všetky potrebné opatrenia, najmä vstúpiť do predmetu nájmu a pokiaľ sú bezprostredne ohrozené životy a zdravie ľudí, resp. bezprostredne hrozí škoda na majetku prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený uzatvoriť predmet nájmu. V prípade splnenia týchto podmienok nájomca vyslovene udeľuje prenajímateľovi súhlas na tento postup. Uzatvorenie predmetu nájmu z dôvodov na strane nájomcu nemá žiadny vplyv na povinnosť nájomcu plniť si všetky ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť nájomné a náklady za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ udelením súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav podľa tohto článku nepreberá na seba akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou predmetu nájmu na ktorú udelil súhlas. Rovnako udelením súhlasu prenajímateľ na seba za žiadnych okolností nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájomcu ani za jeho súlad s technickými normami ani právnymi predpismi.
7. Udelenie súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav podľa tohto článku nezabavuje nájomcu povinnosť odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal. Nájomca je povinný všetky zmeny alebo úpravy na predmete nájmu odstrániť ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu požiadať prenajímateľa o udelenie písomného súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav predmetu nájmu, pre prípad porušenia povinnosti nájomcu dodržať pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti, a to na bankový účet prenajímateľa do 30 dní od porušenia takejto povinnosti.
9. Počas celej doby platnosti tejto zmluvy je nájomca povinný užívať predmet nájmu a zaobchádzať s ním so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda na predmete nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné stavebné úpravy a iné technické zhodnotenie predmetu nájmu zrealizuje na vlastné náklady. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním a bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnou opravou a bežnou údržbou predmetu nájmu pre účely tejto zmluvy sa rozumie oprava alebo údržba, ktorej náklady neprevýšia sumu 200,00 €.
11. Nájomca je povinný, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv prevyšujúcich sumu 200,00 € a k ich vykonaniu si vyžiadať

písomné povolenie od prenajímateľa okrem havarijných stavov, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady veci. Nájomca je oprávnený opravy alebo údržbu predmetu nájmu realizovať prostredníctvom tretej osoby na vlastné náklady.

12. V prípade porušenia povinnosti nájomcu, uvedenej v článku VI. bod 11 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € pri každom zistenom porušení, a to na bankový účet prenajímateľa do 30 dní od porušenia takejto povinnosti.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv spôsobených opotrebovanosťou predmetu nájmu (napr. zatekanie strechy), ktoré má vykonať prenajímateľ na vlastné náklady, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
14. Nájomca je povinný po vyzoznení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, elektriny a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané opravy, rekonštrukciu a modernizáciu počas trvania doby nájmu a na jeho obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa je tieto povinný pri ukončení nájmu odstrániť, pokiaľ si prenajímateľ nedohodnú inak.
16. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať po skončení nájmu predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a medzi účastníkmi nedošlo k inej písomnej dohode, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na úhradu preukázateľne vzniknutej škody. Zároveň je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 €, a to na bankový účet prenajímateľa do 30 dní od porušenia takejto povinnosti.
17. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr jeden pracovný deň po skončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 € za každý deň omeškania, až do riadneho odovzdania predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.
18. Nájomca sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájomnej zmluvy podľa článku IV. tejto zmluvy, mu nevzniknú žiadne finančné nároky na ďalšie majetkové usporiadanie predmetu nájmu a jeho odovzdaním sa stáva majetkom prenajímateľa.
19. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru na predmete nájmu. Nájomca preberá na seba taktiež všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súvislosti s nájmom predmetu nájmu.
20. Pri preukázanom poškodení predmetu nájmu nájomcom alebo treťou osobou, ktorej nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, poprípade vedľajších priestorov a v nich nachádzajúcich sa zariadení, hradí vzniknutú škodu, alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
21. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu.
22. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zdravotnú starostlivosť, bezpečnosť osôb a vecí, ktoré sa budú v prenajatých priestoroch počas doby nájmu nachádzať, ako aj všetky ostatné súvisiace vzťahy, ktoré sa môžu týkať zúčastnených osôb.

23. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: odvoz TKO, stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu okolia (čistenie a odstraňovanie snehu) a prístupového chodníka.
24. Nájomca je povinný prihlásiť sa k odvozu a zneškodneniu komunálneho odpadu, do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **Článok VII Ostatné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje :
  - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
  - b) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
  - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
  - d) spolupodieľať sa na úprave a údržbe okolia obytného domu (čistenie prístupového chodníka).
2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomník oprávnený zabezpečovať v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove a v budove svoje firemné a orientačné označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej písomnej dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je nájomca povinný tieto odstrániť bez poškodenia majetku.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod. Zmluvné strany sú povinné doručovať všetky písomnosti na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaviazal prevziať a uhradiť dlh predchádzajúceho nájomcu: Ľubomír Lapin a.s., IČO: 50 787 446, za neuhradený nájom za tento nebytový priestor, a to za obdobie od 01.05.2022 do 31.08.2022 a služby s týmto nájomom súvisiace a uhradiť ich prenajímateľovi najneskôr do 15.09.2022, na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ s takýmto postupom vyslovene súhlasí.

## **Článok VIII Záverečné ustanovenia**

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšie súvisiace právne predpisy SR.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa vynasnažia všetky sporné otázky vznikajúce z tejto zmluvy, vrátane takých, ktoré sa týkajú jej platnosti, riešiť najskôr obojstrannou dohodou. V prípade, že vzájomná dohoda nebude možná, zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, v súlade s § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.

V Banskej Bystrici dňa

V Lieskovci dňa

.....  
Ján Nosko  
primátor mesta

.....  
MVDr. Martin Brna, PhD.  
konateľ