
ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 511/2022/ZŠ/GASTRO SLUŽBY

uzavretá medzi

MBB a.s.

v postavení Prenajímateľa

a

HC '05 BANSKÁ BYSTRICA, a.s.

v postavení Nájomcu

August 2022

TÁTO ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (ďalej aj len ako „**Zmluva**“) je uzavretá podľa ust. § 3 Zákona o nájme a podnájme v deň, mesiac a rok uvedený nižšie

MEDZI:

(1) **MBB a.s.** so sídlom na ulici ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica, Slovenská republika, IČO: 36 039 225, DIČ: 2020093504, IČ DPH: SK2020093504, bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., číslo účtu: IBAN: SK09 0900 0000 0051 1720 5838, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/S (ďalej aj len ako „**Prenajímateľ**“);

a

(2) **HC '05 BANSKÁ BYSTRICA, a.s.** so sídlom na ulici Hronské predmestie 4, 974 01 Banská Bystrica, Slovenská republika, IČO: 36 638 722, DIČ: 022018944, IČ DPH: SK2022018944, bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s., číslo účtu: IBAN: SK49 7500 0000 0040 0808 4948, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 822/S (ďalej aj len ako „**Nájomca**“);

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj len ako „**Zmluvné strany**“ a každý z nich samostatne aj len ako „**Zmluvná strana**“).

KEĎŽE:

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Budovy;
- (B) Nájomca má záujem za podmienok dojednaných touto Zmluvou užívať niektoré nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove;
- (C) Nájomca je na základe Zmluvy o nájme oprávnený užívať nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove;
- (D) Prenajímateľ realizoval revitalizáciu a prestavbu Budovy, v dôsledku ktorej skutočnosti došlo k asanácií niektorých nebytových priestorov, ktoré má Nájomca na základe Zmluvy o nájme v užívaní a došlo k vybudovaniu (okrem iného aj) Nebytových priestorov;
- (E) Keďže Nájomca v súlade so Zmluvou o nájme a so súhlasom Prenajímateľa realizoval v Nebytových priestoroch Úpravy za účelom získania Kolaudačného rozhodnutia, ktoré predstavujú Technické zhodnotenie Nebytových priestorov vo výške 167.721,05 EUR bez DPH, ktoré preukázateľným spôsobom Prenajímateľovi zdokladoval, Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi na celú Doby nájmu súhlas s odpisovaním výdavkov Nájomcu na tieto Úpravy a zaväzuje sa účtovnú hodnotu Nebytových priestorov o Technické zhodnotenie nezvýšiť. Výška investícií Nájomcu do Technického zhodnotenia Nebytových priestorov podľa predchádzajúcej vety je zohľadnená vo výške Nájomného, ako aj v dĺžke Doby nájmu a preto nebude Nájomcovi zo strany Prenajímateľa nahradená;
- (F) V zmysle Zmluvy o nájme je Prenajímateľ povinný po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia vyzvať Nájomcu na uzavretie dodatku k Zmluve o nájme, na základe ktorého Prenajímateľ prenechá Nájomcovi za odplatu do dočasného užívania Nebytové priestory; a
- (G) V záujme prehľadnosti zmluvných vzťahov majú Zmluvné strany záujem uzavrieť namiesto dodatku k Zmluve o nájme podľa bodu (F) tejto Preambuly novú zmluvu podľa Zákona o nájme a podnájme, ktorá ako celistvé dojednanie nahradí a zruší Zmluvu o nájme;

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NASLEDOVNE:

1 DEFINÍCIE A VÝKLAD

1.1 Definície pojmov

Slová, slovné spojenia a/alebo aj ucelené súbory viacerých slov začínajúce veľkým začiatočným písmenom (pojmy) použité v tejto Zmluve majú význam udelený im Zmluvnými stranami v tomto bode (1.1.) tohto článku (1.) Zmluvy. Na základe uvedeného preto v tejto Zmluve, pokiaľ z jej znenia výslovne nevyplýva inak:

Budova znamená stavbu so súpisným číslom 1452, postavenú na (i) pozemku - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 4211/1, ostatné plochy o výmere 2.694 m² a (ii) na pozemku - na parcela registra „C“ číslo 4212, zastavané plochy a nádvoria o výmere 6.848 m², nachádzajúcu sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica a zapísanú na liste vlastníctva číslo 4642 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom;

DPH znamená daň z pridanej hodnoty podľa Zákona o DPH;

EUR znamená jednotná mena členských štátov Európskej únie, ktoré prijali euro ako ich zákonnú menu podľa legislatívy Európskej únie pre Európsku menovú úniu;

Nariadenie znamená nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov;

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov;

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Z.z. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;

Kolaudačné rozhodnutie znamená právoplatné rozhodnutie príslušného stavebného úradu umožňujúce užívanie (okrem iného aj) Predmetu nájmu;

Plán úprav znamená plán Úprav obsahujúci všetky podstatné informácie týkajúce sa Úprav v znení a rozsahu uspokojivom pre Prenajímateľa, najmä (i) návrh konečného riešenia Úprav, (ii) druh plánovaného stavebného materiálu, (iii) druh a rozsah stavebných prác, (iv) časový harmonogram stavebných prác a (v) príslušnú technickú dokumentáciu;

Pracovný deň znamená akýkoľvek deň okrem sobôt, nediel a dní, ktoré sú podľa zákona č. 241/1993 Z.z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a pamätných dňoch, v znení neskorších predpisov štátnymi sviatkami alebo ďalšími dňami pracovného pokoja;

Účet znamená bankový účet Prenajímateľa číslo účtu v tvare IBAN: SK0909000000005117205838, ktorý je Zmluvnými stranami dohodnutý ako miesto plnenia Nájomného;

Úpravy znamená akékoľvek stavebné, asanačné, konštrukčné a iné obdobné práce a úpravy v Predmete nájmu, vrátane technických a stavebných úprav Predmetu nájmu a/alebo technických a stavebných úprav zariadení pevne zabudovaných do Predmetu nájmu, s výnimkou úprav vykonávaných Nájomcom v súvislosti s obmenami predávaného sortimentu tovaru / poskytovaných služieb, ktoré nezasahujú do stavebnej konštrukcie Predmetu nájmu a nemenia jeho stav a hodnotu;

Zákon o DPH znamená zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, v znení neskorších

predpisov;

Zákon o nájme a podnájme znamená zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov;

Zmluva znamená túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov, vrátane všetkých jej prípadných zmien a dodatkov; a

Zmluva o nájme znamená Zmluvu o nájme nebytových priestorov služby s občerstvením č. 79/2018/ZŠ uzavretú dňa 26.01.2018 medzi Prenajímateľom v právnom postavení prenajímateľa a Nájomcom v právnom postavení nájomcu, vrátane všetkých jej prípadných zmien a dodatkov.

1.2 Výklad

- (a) Pokiaľ z kontextu jednoznačne nevyplýva iný záver, odkazy na body alebo články sú odkazmi na body alebo články tejto Zmluvy.
- (b) V tejto Zmluve, pokiaľ z kontextu príslušného dojednania nepochybne nevyplýva inak:
 - (i) akýkoľvek odkaz, výslovný alebo implicitný, na akýkoľvek právny predpis zahŕňa odkazy na
 - (A) kogentné ustanovenia tohto právneho predpisu vrátane všetkých ich neskorších zmien, noviel, doplnkov alebo záväzných pravidiel výkladu podľa alebo v súlade s iným právnym predpisom (pred dňom, v deň alebo po dni podpisu tejto Zmluvy);
 - (B) kogentné ustanovenia akéhokoľvek právneho predpisu, ktorý nahradí právny predpis podľa predchádzajúcej aliney (A);
 - (C) dispozitívne ustanovenia tohto právneho predpisu platné a účinné v čase uzatvárania tejto Zmluvy, pričom prípadná neskoršia zmena dispozitívnych ustanovení dotknutého právneho predpisu nemá na obsah práv a povinností Zmluvných strán vplyv;
 - (D) akýkoľvek vykonávací právny predpis potrebný na aplikáciu ustanovení takéhoto právneho predpisu;
 - (ii) dokument je dokumentom v platnom znení, alebo v znení jeho zmien, doplnení alebo dokumentu, ktorý ho nahradí;
 - (iii) výrazy použité v tejto Zmluve v jednotnom čísle sa vzťahujú aj na množné číslo a naopak, výrazy použité v mužskom rode budú zahŕňať aj ženský a stredný rod a naopak; a
 - (iv) osoba zahŕňa akúkoľvek fyzickú osobu, právnickú osobu, vládu, štát alebo zástupcu štátu alebo akékoľvek združenie alebo partnerstvo (bez ohľadu na skutočnosť, či má alebo nemá samostatnú právnu subjektivitu) dvoch alebo viacerých vyššie uvedených osôb.
- (c) Nadpisy uvedené v tejto Zmluve slúžia výlučne na lepšiu orientáciu a prehľadnosť textu, nadpisy uvedené v tejto Zmluve preto nezakladajú, nerušia a ani nemenia žiadne práva a povinnosti Zmluvných strán a nie je ich možné použiť ani pri procese interpretácie tejto Zmluvy (*argumentum a rubrica*).
- (d) Slovné pojmy, ktoré nie sú inak definované v tejto Zmluve majú význam, ktorý je im pridelený vo všeobecne záväzných právnych predpisoch Slovenskej republiky. Slovné pojmy, ktoré nie sú

definované v žiadnom platnom a účinnom všeobecne záväznom právnom predpise Slovenskej republiky majú význam, ktorý sa im obvykle prikladá v obchodnoprávných vzťahoch, vždy však s prihliadnutím na Zmluvnými stranami sledovaný hospodársky účel (kauzu) tejto Zmluvy.

- (e) V prípade akéhokoľvek budúceho sporu o výklad prejavu vôle niektorej zo Zmluvných strán obsiahnutého v tejto Zmluve bude okrem jazykového vyjadrenia príslušných prejavov vôle Zmluvných strán rozhodujúci najmä (i) druhej Zmluvnej strane známy úmysel konajúcej osoby podľa ust. § 266 ods. 1 Obchodného zákonníka, prípadne aj (ii) vôľa konajúcej osoby podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom tieto budú interpretované vždy tak, aby účel tejto Zmluvy zostal v čo najvyššej miere zachovaný. Zmluvné strany vyjadrením súhlasu s touto Zmluvou zároveň prehlasujú, že pri uzatváraní tejto Zmluvy im okrem úmyslu dosiahnuť účel podľa predchádzajúcej vety nie je známy akýkoľvek iný úmysel alebo vôľa druhej Zmluvnej strany.

2 PREDMET NÁJMU

2.1 Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi a Nájomca si berie od Prenajímateľa za odplatu do dočasného užívania:

- (a) **Nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove o celkovej výmere 309,96 m²** (ďalej aj len ako „**Nebytové priestory**“), ktoré (Nebytové priestory) sú (i) bližšie špecifikované v Prílohe číslo 1 tejto Zmluvy (*Zoznam Nebytových priestorov*) a (ii) graficky znázornené v Prílohe číslo 2 tejto Zmluvy (*Grafické znázornenie Nebytových priestorov*). Súčasťou Budovy je aj zabudované technické zdvíhacie zariadenie (ďalej aj len ako „**Nákladný výťah**“) vedúce z Nebytových priestorov do vyšších nadzemných podlaží Budovy určený na zabezpečovanie služieb podľa účelu nájmu uzatvoreného touto Zmluvou;
- (b) Jedenásť (11) predajných miest z toho (i) štyri (4) predajné miesta pod severnou tribúnou „C“, (ii) tri (3) predajné miesta pod južnou tribúnou „A“, (iii) dve (2) predajné miesta pod západnou tribúnou „B“, (iv) jedno (1) predajné miesto na časti prekrytej západnej tribúny terasy („B-terasa“) na 2NP Budovy v rozsahu 80,82 m² a (v) jedno (1) predajné miesto pred Budovou na časti pozemku - parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parcelné číslo 4211/2, zastavané plochy a nádvoria v rozsahu 48,00 m², nachádzajúcej sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica a zapísanej na liste vlastníctva číslo 4642 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom (ďalej aj len ako „**Predajné miesta**“); a
- (c) ďalšie priestory nachádzajúce sa v Budove za účelom umiestnenia maximálne päť (5) predajných automatov s mincovým mechanizmom za účelom predaja horúcich nápojov (ďalej aj len ako „**Priestory pre automaty**“).

Nebytové priestory vrátane akýchkoľvek a všetkých ich súčastí a príslušenstva, Nákladného výťahu, Predajné miesta, Priestory pre automaty spolu ďalej aj len ako „**Predmet nájmu**“).

2.2 Spoločné priestory

Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Budovy, vrátane sociálnych zariadení, priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií, ak tým neobmedzí verejnosť a návštevníkov Budovy.

2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje prevziať od Prenajímateľa Predmet nájmu. Zmluvné strany v súlade s ust. § 5 ods. 1 Zákona o nájme

a podnájme potvrdzujú, že Nájomca nemá voči Prenajímateľovi žiadne nároky v súvislosti s technickým stavom a vybavením Predmetu nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu podpíšu Zmluvné strany odovzdávací protokol, do ktorého sa zapíše odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu a detailnejší popis stavu Predmetu nájmu (ďalej aj len ako „**Odovzdávací protokol**“); prílohou Odovzdávacieho protokolu bude tiež fotodokumentácia zachytávajúca stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania Nájomcovi.

3 ÚČEL NÁJMU

3.1 Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu ako maloobchodné prevádzky za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívania Predmetu nájmu a nerušil pri tom ďalších nájomcov. Nájomca vyhlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu, tento je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.

3.2 Zmena účelu nájmu

Nájomca výslovne súhlasí s tým, že akákoľvek zamýšľaná zmena účelu nájmu podľa bodu (3.1) tohto článku (3) tejto Zmluvy musí byť vopred písomne schválená Prenajímateľom.

4 DOBA NÁJMU

4.1 Doba nájmu

Nájom založený touto Zmluvou začína dňom účinnosti tejto Zmluvy. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začína dňom 01.09.2022 a končí dňom 31.08.2042 (ďalej aj len ako „**Doba nájmu**“).

4.2 Predĺženie Doby nájmu

Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa predlžuje o desať (10) rokov, na obdobie začínajúce dňom nasledujúcim po dni 31.08.2042 (ďalej aj len ako „**Deň skončenia nájmu**“) do 10. výročia takého dňa (ďalej aj len ako „**Predĺženie nájmu**“), a to na základe písomnej žiadosti Nájomcu, ktoré je Nájomca oprávnený doručiť Prenajímateľovi najneskôr šesť (6) mesiacov pred Dňom skončenia nájmu. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že na nájomný vzťah Zmluvných strán počas Predĺženia nájmu sa budú aplikovať zmluvné podmienky podľa znenia Zmluvy účinného v deň predchádzajúci Dňu skončenia nájmu, a to s výnimkou platobných podmienok aktuálnych v čase doručenia písomnej žiadosti Nájomcu, t.j. s výnimkou výšky Nájomného, ktorého výška nepresiahne sumu určenú znaleckým posudkom alebo iným odborným vyjadrením ku dňu doručenia písomnej žiadosti Nájomcu a bude predmetom samostatného dodatku k tejto Zmluve, ktorý sa Zmluvné strany zaväzujú uzavrieť podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka najneskôr do dňa predchádzajúceho Dňu skončenia nájmu.

5 NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

5.1 Závazok platiť Nájomné

Počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou sa Nájomca zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu mesačné nájomné (ďalej aj len ako „**Nájomné**“).

5.2 Výška Nájomného za Nebytové priestory

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Nebytových priestorov predstavuje sumu **11.158,56 EUR bez DPH za rok, t.j 929,88 EUR bez DPH za mesiac, t.j. 36,00 EUR bez DPH za jeden (1) meter štvorcový plochy Nových nebytových priestorov za rok.**

5.3 Výška Nájomného za Predajné miesta

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Predajné miesta predstavuje sumu **5.500,00 EUR bez DPH za rok, t.j. 458,33 EUR bez DPH za mesiac**.

5.4 Výška Nájomného za Priestory pre automaty

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie priestorov potrebných pre umiestnenie a prevádzkovanie Automatov predstavuje sumu **4.800,00 EUR bez DPH za rok, t.j. 400,00 EUR bez DPH za mesiac**.

5.5 Splatnosť Nájomného

Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné na Účet vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Pri úhrade Nájomného je Nájomca povinný uviesť ako variabilný symbol číslo faktúry.

5.6 Zľava z Nájomného

Nájomca má nárok na primeranú zľavu z Nájomného vtedy, keď je užívanie Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti v dôsledku zavineného neplnenia povinností Prenajímateľom obmedzené alebo, keď Predmet nájmu alebo akákoľvek jeho časť v dôsledku zavineného neplnenia povinností Prenajímateľom nemôže užívať vôbec. Nájomca musí žiadať o zľavu z Nájomného uplatniť písomne a bez zbytočného odkladu, najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní od vzniku relevantnej prekážky podľa tohto bodu (5.6) tohto článku (5) tejto Zmluvy, inak jeho právo na zľavu zaniká.

5.7 Deň úhrady

Za deň úhrady akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy sa považuje deň pripísania takejto platby na Účet.

5.8 Následky omeškania Nájomcu

Ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením akéhokoľvek svojho finančného záväzku voči Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu úroky z omeškania podľa ust. § 1 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

5.9 Indexácia Nájomného

Nájomné sa každý kalendárny rok môže zvýšiť o sumu predstavujúcu mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom za základ pre výpočet zvýšeného Nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku, určená v EUR. Prvé takéto zvýšenie nájomného môže byť platné pre rok 2023.

6 PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.1 Prevádzkové náklady

6.1.1 Nájomca sa zaväzuje platiť počas celej doby trvania vzťahu založeného touto Zmluvou všetky náklady na služby, ktoré sú spotrebúvané výlučne Nájomcom v súvislosti s prevádzkovaním jeho činnosti v Predmete nájmu. Za prevádzkové náklady sa považujú najmä náklady na spotrebu elektrickej energie, spotrebu studenej vody, spotrebu studenej vody na prípravu TÚV, spotrebu tepla na ÚK a prípravu TÚV, a to (i) merateľné náklady zistené prostredníctvom odpisov samostatných meračov spotreby a kvalifikovaných výpočtov spotreby od dodávateľa tepla v závislosti od výmery celkovej plochy Predmetu nájmu a (ii) nemerateľné náklady vzťahujúce sa ku

Predajným miestam a Priestorom pre automaty v paušálnej sume vo výške 900,00 EUR bez DPH ročne, rozdelenej na 12 pravidelných rovnomerných mesačných platieb vo výške 75,00 EUR bez DPH mesačne, bez ohľadu na frekvenciu využívania predajných miest počas trvania nájmu (spolu ďalej aj len ako „**Prevádzkové náklady**“).

6.1.2 Odvoz a likvidáciu odpadu, s povinnosťou Nájomcu zabezpečiť si na vlastné náklady dostatočné množstvo smetných nádob, ako aj dostatočnú frekvenciu vývozov zohľadňujúcich počet zákazníkov Nájomcu, ako aj najmä návštevníkov športových a iných spoločenských podujatí konaných v Budove, si Nájomca zabezpečuje samostatne a to na základe samostatne uzatvorených zmlúv s dodávateľmi týchto služieb.

6.2 Úhrada Prevádzkových nákladov

Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi úhradu Prevádzkových nákladov na základe vyúčtovania skutočnej spotreby zistenej prostredníctvom odpisov samostatných meračov spotreby merateľných Prevádzkových nákladov a fakturovanej paušálnej sumy za spotrebu nemerateľných Prevádzkových nákladov. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať vyúčtovanie jedenkrát (1x) mesačne, a to najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, na ktorý sa vyúčtovanie vzťahuje.

6.3 Splatnosť Prevádzkových nákladov

Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu Prevádzkových nákladov na Účet v štrnásť (14) dňovej lehote splatnosti uvedenej na vystavenej faktúre. Úhradu Prevádzkových nákladov Prenajímateľ vyfakturuje Nájomcovi do 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, na ktorý sa vyúčtovanie vzťahuje.

6.4 Indexácia paušálnej nemerateľnej zložky prevádzkových nákladov

Paušálna nemerateľná zložka prevádzkových nákladov sa každý kalendárny rok môže zvýšiť o sumu predstavujúcu mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej zložky prevádzkových nákladov pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška paušálnej nemerateľnej zložky prevádzkových nákladov v predchádzajúcom kalendárnom roku, určená v EUR. Prvé takéto zvýšenie paušálnej nemerateľnej zložky prevádzkových nákladov môže byť platné pre rok 2023.

7 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1 Užívanie Predmetu nájmu

Nájomca sa zaväzuje (i) užívať Predmet nájmu výlučne na účel podľa článku (3.) tejto Zmluvy a (ii) umožniť Prenajímateľovi kedykoľvek prístup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou.

7.2 Úpravy Predmetu nájmu

7.2.1 Nájomca je oprávnený vykonávať Úpravy Predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Ak zamýšľané Úpravy podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu verejnej moci, Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie Plán úprav overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom, ktorý bude zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne Nájomca. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi na celú Dobu nájmu súhlas s odpisovaním výdavkov Nájomcu na Úpravy a akýchkoľvek iných výdavkov, ktoré sa v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov považujú za technické zhodnotenie Predmetu nájmu Nájomcom (ďalej aj len ako „**Technické zhodnotenie**“) a zaväzuje sa účtovnú hodnotu Predmetu nájmu o Technické

zhodnotenie nezvýšiť.

- 7.2.2 Nájomca sa zaväzuje (i) zabezpečiť vykonanie Úprav prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, (ii) umožniť zástupcom Prenajímateľa v plnom rozsahu a neobmedzene prístup do Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a postupu Úprav, (iii) poskytovať Prenajímateľovi akúkoľvek odôvodnene požadovanú súčinnosť v súvislosti s Úpravami a (iv) vykonávať Úpravy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami.

7.3 Opravy, údržba a upratovanie Predmetu nájmu

- 7.3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca znáša (i) náklady drobné opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a (ii) náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu, najmä znáša náklady na pravidelné čistenie lapača tukov (minimálne 4-krát ročne), pravidelnú výmenu filtrov vzduchotechniky (minimálne 4-krát ročne) a pravidelný mesačný servis Nákladného výtahu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú a týmto potvrdzujú, že pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou Predmetu nájmu upravuje Nariadenie.

- 7.3.2 Nájomca sa zaväzuje (i) bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu všetkých údržbárskych a opravárenských prác, ktoré podľa tejto Zmluvy vykonáva Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, (ii) pri takýchto prácach poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť, najmä strpieť obmedzenia využitia Predmetu nájmu v potrebnom rozsahu, a (iii) umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej tretej osobe odbornú prehliadku Predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, dohodli sa Zmluvné strany, že v prípade potreby údržbárskych a opravárenských prác na Technickom zhodnotení Nebytových priestorov realizovanom zhotoviteľmi Nájomcu za účelom získania Kolaudačného rozhodnutia počas plynutia záručnej doby, na ktoré sa nevzťahujú záruky zhotoviteľa Prenajímateľa z titulu Prestavby západnej tribúny, je Prenajímateľ oprávnený takto identifikované a vzniknuté náklady refakturovať Nájomcovi.

- 7.3.3 Nájomca je počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou povinný na vlastné náklady zabezpečiť pravidelné upratovanie Predmetu nájmu.

7.4 Bezpečnosť

Nájomca počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou preberá všetku zodpovednosť za a je povinný na vlastné náklady v Predmete nájmu zabezpečiť riadne a včasné (i) splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov a technických noriem v oblasti hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, a (ii) dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia a majetku tretích osôb, ktoré sa počas trvania právneho vzťahu založeného touto Zmluvou budú zdržovať v Predmete nájmu. Nájomca nesmie umiestniť, povoliť umiestnenie, používať alebo povoliť používanie, skladovať alebo povoliť skladovanie v rámci Predmetu nájmu alebo Budovy, alebo priniesť alebo povoliť prinesenie do Predmetu nájmu alebo Budovy žiadne nebezpečné látky, najmä akékoľvek znečisťujúce toxické látky alebo odpad, látky spôsobujúce infekčné ochorenia, ropné produkty, azbest alebo látky obsahujúce azbest (s výnimkou nepatrných častí bežných čistiacich látok).

7.5 Reklama

Nájomca je oprávnený umiestniť (i) označenie svojho obchodného mena a/alebo loga vo vnútri Predmetu nájmu a/alebo na Predajnom mieste a (ii) označenie svojej prevádzky na vonkajšiu stranu Predmetu nájmu hlavným projektantom predpísaným spôsobom a po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

7.6 Konkurenčná doložka

Prenajímateľ sa zaväzuje bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu neprenajať akúkoľvek časť Budovy na základe akéhokoľvek právneho dôvodu tretej osobe, ktorá (tretia osoba) má vo vzťahu k činnosti Nájomcu v zmysle tejto Zmluvy konkurenčné (súťažné) postavenie.

7.7 Predajné miesta

Nájomca je oprávnený podľa vlastného uváženia mať (všetky alebo len niektoré) Predajné miesta otvorené v prípade, ak Budova bude dejiskom (i) akéhokoľvek iného športového podujatia ako je hokej alebo (ii) akéhokoľvek kultúrno-spoločenského podujatia; za týmto účelom Prenajímateľ umožní Nájomcovi prístup na Predajné miesta. Nájomca berie na vedomie tú skutočnosť, že organizátor športového alebo kultúrno-spoločenského podujatia si môže vyhradiť zabezpečenie služieb, ktoré v zmysle tejto Zmluvy zabezpečuje Nájomca, samostatne, t.j. vo vlastnej réžii. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu o tejto skutočnosti písomne, a to najmenej sedem (7) dní vopred.

7.8 Prenechanie Predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania tretej osobe

Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli, že Nájomca je povinný požiadať Prenajímateľa o písomný súhlas Prenajímateľa o zámere prenechania Predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania tretej osobe a to minimálne tridsať (30) kalendárnych dní pred uzatvorením takéhoto zmluvného vzťahu. Nájomca je povinný v písomnom oznámení špecifikovať tretiu osobu v rozsahu uvedenia obchodného mena, sídla/miesta podnikania, identifikačného čísla a/alebo mena, priezviska, miesta trvalého pobytu, dátumu narodenia.

7.9 Kľúčový režim

Prenajímateľ pri odovzdávaní Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi všetky kľúče potrebné na riadne užívanie Predmetu nájmu s tým, že Prenajímateľ je oprávnený ponechať si rezervné kľúče. V prípade, ak Nájomca s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa pristúpi k výmene kľúčov od Predmetu nájmu, Nájomca je v takom prípade povinný bez zbytočného odkladu po realizovanej výmene kľúčov jeden (1) kus kľúčov v zapečatenej obálke protokolárne odovzdať Prenajímateľovi, ktoré (kľúče) Prenajímateľ uloží v trezore.

8 SKONČENIE NÁJMU

8.1 Spôsobu skončenia nájmu

Nájom založený touto Zmluvou môže skončiť (i) uplynutím Doby nájmu, (ii) písomnou dohodou Zmluvných strán aj pred uplynutím Doby nájmu, alebo (iii) výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany za podmienok bližšie upravených touto Zmluvou; výpoveď tejto Zmluvy musí byť (i) písomná a (ii) doručená druhej Zmluvnej strane.

8.2 Dohoda

V prípade zániku tejto Zmluvy dohodou Zmluvných strán, táto zaniká dňom uvedeným v tejto dohode (ďalej aj len ako „**Deň zániku zmluvy dohodou**“). V tejto dohode sa upravujú aj vzájomné nároky Zmluvných strán vzniknuté z plnenia zmluvných povinností alebo z ich porušenia druhou Zmluvnou stranou ku Dňu zániku zmluvy dohodou.

8.3 Výpoveď Zmluvy zo strany Prenajímateľa

Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:

- 8.3.1 Nájomca užíva Predmet nájmu alebo jeho časť spôsobom, ktorý ohrozuje život/ zdravie osôb alebo ohrozuje či poškodzuje majetok Prenajímateľa nad mieru obvyklého opotrebenia a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky) bez zbytočného odkladu, najneskôr však do tridsať (30) dní od písomného upozornenia Prenajímateľa;
- 8.3.2 Nájomca užíva Predmet nájmu alebo jeho časť na účel v rozpore s bodom (3.1) článku (3) tejto Zmluvy, alebo iným spôsobom zakladajúcim podstatné porušenie tejto Zmluvy, a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky porušenia) ani do troch (3) mesiacov od písomného upozornenia Prenajímateľa; a
- 8.3.3 Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného a Prevádzkových nákladov viac než deväťdesiat (90) dní a Nájomca nezaplatí Nájomné ani do tridsiatich (30) dní od písomného upozornenia Prenajímateľa.
- 8.3.4 Nájomca nebude (prestane) organizovať športové podujatia (súťažné zápasy, prípadne aj iné zápasy) seniorského družstva mužov v ľadovom hokeji.

Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení takejto výpovede Nájomcovi.

8.4 Výpoved' Zmluvy zo strany Nájomcu

Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:

- 8.4.1 Prenajímateľ podstatným spôsobom poruší svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať poskytovanie/dodávku služieb spojených s nájmom alebo svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu, a Prenajímateľ nezabezpečí nápravu (t.j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky porušenia) ani do 3 (troch) mesiacov od písomného upozornenia Nájomcu;
- 8.4.2 Prenajímateľ opakovane (aspoň trikrát) počas doby dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov podstatným spôsobom poruší svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať poskytovanie/dodávku služieb spojených s nájmom alebo svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu, na čo bol pri každom takomto porušení Nájomcom písomne upozornený; a
- 8.4.3 Nájomca nebude (prestane) organizovať športové podujatia (súťažné zápasy, prípadne aj iné zápasy) seniorského družstva mužov v ľadovom hokeji.

Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení takejto výpovede Prenajímateľovi.

8.5 Zánik nájmu

Nájom zaniká (i) zánikom Predmetu nájmu, alebo (ii) zánikom Prenajímateľa alebo Nájomcu bez právneho nástupcu.

9 VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

9.1 Vrátenie Predmetu nájmu

Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca sa zaväzuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče od Predmetu nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu,

v akom ho od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Pri plnení tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje najmä odstrániť z Predmetu nájmu všetky (i) hnutel'né veci vnesené Nájomcom alebo s jeho súhlasom, ktoré sa ku dňu skončenia nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu a (ii) Úpravy vykonané Nájomcom alebo s jeho súhlasom, vrátane tých, ktoré sa stali súčasťou Predmetu nájmu v zmysle § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak Prenajímateľ o to požiada najneskôr ku dňu skončenia nájmu, Nájomca je povinný ponechať v Predmete nájmu Úpravy. V takomto prípade Prenajímateľ uhradí Nájomcovi cenu podľa dohody Zmluvných strán, ktorá však nesmie byť vyššia ako daňová zostatková hodnota Úprav pri rovnomernom odpisovaní.

9.2 Preberací protokol

O vrátení Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu a prípadné vady a nedorobky spolu s lehotou pre Nájomcu na ich odstránenie.

10 ZÁVEREČNÉ DOJEDNANIA

10.1 Salvátorská klauzula

V prípade, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy, ktoré netvorí jej podstatnú náležitosť je neplatné, prípadne bude príslušným súdom alebo iným oprávneným orgánom vyhlásené za neplatné vcelku alebo v časti, alebo za právne neúčinné a/alebo právne nevymáhateľné, nemá a ani nebude to mať vplyv na platnosť a/alebo účinnosť a/alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť uvedené ustanovenie alebo jeho časť novým pravidlom správania sa tak, aby hospodársky účel a význam tejto Zmluvy zostal v čo najvyššej miere zachovaný. Pokiaľ však akékoľvek dojednanie vyplývajúce z tejto Zmluvy a tvoriace jej podstatnú náležitosť je alebo sa kedykoľvek stane ako celok alebo čiastočne neplatným, neúčinným a/alebo nevymáhateľným, Zmluvné strany nahradia takéto dojednanie v rámci novej zmluvy alebo dohody takým novým, platným, účinným a vymáhateľným dojednaním, ktorého predmet a obsah bude v čo najvyššej možnej miere zodpovedať predmetu a obsahu pôvodného dojednania obsiahnutého v tejto Zmluve.

10.2 Voľba zákona

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu v zhodnom presvedčení, že ich záväzkové vzťahy založené touto Zmluvou sa v zmysle ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov a normami tretej časti Obchodného zákonníka. Z dôvodu právnej istoty a výlučne pre prípad, že by sa vzájomné presvedčenie Zmluvných strán vyjadrené v predchádzajúcej vete ukázalo ako mylné, Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ich záväzkové vzťahy založené touto Zmluvou (vrátane vzniku, zániku a obsahu zodpovednostných ako aj mimozodpovednostných záväzkov) sa podľa ust. § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka majú spravovať normami tretej časti Obchodného zákonníka a to aj v prípade, že niektorá zo Zmluvných strán nie je podnikateľom a/alebo sa uzavretie a plnenie tejto Zmluvy netýka ich podnikateľskej činnosti.

10.3 Modifikácie

Akékoľvek zmeny jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnou formou, po predchádzajúcom súhlase Zmluvných strán a len formou vzostupne očíslovaného dodatku k tejto Zmluve, ktorý Zmluvné strany výslovne za dodatok k tejto Zmluve označia, pričom dodatky sa vyhotovujú v rovnakom počte rovnopisov ako Zmluva a musia spĺňať všetky formálne náležitosti tejto Zmluvy.

10.4 Celistvosť dojednania

Táto Zmluva predstavuje celistvé dojednanie medzi Zmluvnými stranami, ktoré nahrádza a/alebo ruší všetky a akékoľvek predchádzajúce zmluvy, dohody alebo dojednania Zmluvných

strán bez ohľadu na to, či v písomnej alebo ústnej podobe, týkajúce sa vzťahov upravených touto Zmluvou. Touto Zmluvou sa ruší Zmluva o nájme.

10.5 Právne nástupníctvo

Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov Zmluvných strán alebo iné tretie osoby, na ktoré bola Zmluva riadne postúpená. Zmluvné strany súhlasia s tým, že ak Nájomca zanikne, nájom podľa tejto Zmluvy nezanikne za predpokladu, že Nájomca má právneho nástupcu.

10.6 Jazyk a rovnopisy

Táto Zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v troch (3) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dva (2) rovnopisy a Nájomca obdrží jeden (1) rovnopis.

10.7 Prílohy

Nasledujúce prílohy pripojené k tejto Zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť:

Príloha číslo 1	Zoznam Nebytových priestorov;
Príloha číslo 2	Grafické znázornenie Nebytových priestorov a Predajných miest; a
Príloha číslo 3	Výpočtový list.

10.8 Uzavretie a účinnosť

Táto Zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami *inter praesentes*, inak podpisom poslednej z nich a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webom sídle Prenajímateľa (www.mbb.sk) v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka.

10.9 Záverečné prehlásenie

Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, že ich vôľa je pri uzatváraní tejto Zmluvy skutočne daná, slobodná a vážna, nie je dôsledkom nátlaku ani bezprávnej vyhrážky alebo omylu a prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú Zmluvné strany za určité, a vzájomne zrozumiteľné.

NA DÔKAZ TOHO Zmluvné strany riadne podpísali túto Zmluvu doleuvedeného dňa, mesiaca a roku.

V Banskej Bystrici, dňa 31.08.2022

V Banskej Bystrici, dňa 31.08.2022

MBB a.s.

HC '05 BANSKÁ BYSTRICA, a.s.

Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

JUDr. Tomáš Boľoš
predseda predstavenstva

JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

Ing. Vladimír Tropp
člen predstavenstva