

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1041/2023-OPM-I-NZ

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ:

Mesto Brezno

Sídlo: Námestie gen. M. R. Štefánika 1, 977 01 Brezno
IČO: 00 313 319
DIČ: 2020398391
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK97 5600 0000 0020 0279 1001
Zastúpenie: JUDr. Tomáš Abel, PhD., primátor mesta
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **BREZNO ENERGIA, s. r. o.**
Sídlo: Dr. Clementisa 1217/5, 977 01 Brezno
IČO: 55 400 752
DIČ: 2121976087
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK96 5600 0000 0099 9629 0001
Zastúpenie: Ing. Ján Lukáč, konateľ
(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“)

Článok I.

Vyhlásenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v administratívnej budove na Clementisovej ulici, o. č. 5, súp. č. 1217 v Brezne, postavenej na pozemku C-KN 1109 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1245 m², kat. územie Brezno vedenej Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na LV č. 2351 o celkovej podlahovej ploche 379,82 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, za podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za to nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve. Prenajímateľ zároveň zveruje nájomcovi právo predmet nájmu spravovať a prevádzkovať. Predmet nájmu pozostáva z nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí a na 1. nadzemnom podlaží administratívnej budovy – kancelárie a skladové priestory, bližšie určené v Prílohe č. 1. prenajímateľ súhlasí, aby nájomca uvedený predmet nájmu s právom užívania spoločných častí a spoločných zariadení administratívnej budovy a príslušenstva (schodište, chodby a sociálne zariadenia) začal užívať na dohodnutý účel nájmu - sídlo spoločnosti a vykonávanie podnikateľskej činnosti spojenej s výrobou a dodávkou tepla a teplej úžitkovej vody a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na tento účel.
3. Nájom majetku bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Brezno uznesením č. 130/2023 zo dňa 21.06.2023.

Článok II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu **na dobu určitú – na 5 rokov, a to na počnúc dňom 01.01.2024 a končiac dňom 31.12.2028.**
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu a v takom stave ho aj preberá a zaväzuje sa svojim menom a na svoj účet predmet nájmu a súvisiace práva a záväzky užívať, spravovať a prevádzkovať za podmienok uvedených v tejto zmluve a v rámci svojho predmetu činnosti.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa zaväzujú aj podpísať.

Článok III.

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodnuté takto:

Kancelárie

výmera: 147,65 m²

nájomné za m²: 39,84 €/rok
ročné nájomné spolu: 147,65 m² x 39,84 € , v celkovej sume 5 882,38 €

Skladové priestory

výmera: 232,17 m²
nájomné za m² : 19,92 €/rok
ročné nájomné spolu: 232,17 m² x 19,92 € , v celkovej sume 4 624,83 €

ročné nájomné spolu: 10 507,21 €
mesačné nájomné po zaokrúhlení: 875,60 €

2. Nájomca je povinný platiť preddavkovú platbu za cenu služieb spojenú s užívaním nebytových priestorov, stanovenú v kalkulačnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za nebytové priestory a preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov mesačne, najneskôr vždy k 10. dňu príslušného mesiaca bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s povinnosťou uviesť **VS 1710147232**.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné vyúčtovanie ceny služieb spojených s užívaním nebytových priestorov najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný zaplatiť rozdiel medzi preddavkami a skutočnou spotrebou plnení na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, a to do 15 dní od doručenia ročného vyúčtovania nájomcovi.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc a všeobecne záväzných nariadení mesta Brezno, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané mesačné preddavkové platby za cenu služieb spojené s užívaním nebytových priestorov zvýšiť jednostranne písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde zo strany dodávateľa služieb spojených s užívaním predmetu nájmu k úprave ceny. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.
7. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za cenu služieb spojenú s užívaním nebytových priestorov je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV.

Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.
3. V prípade znehodnotenia, poškodenia, straty predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu resp. ho nahradiť, okrem prípadov, keď bol predmet nájmu vyradený prenajímateľom.
4. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov, revízie elektrických kotlov, komínov, prípadne iných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, u ktorých to vyžadujú všeobecne záväzne právne predpisy, odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných prepisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti neprípustné. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov viažucich sa na osobu nájomcu, uvedených v tejto zmluve a to najneskôr do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať :
 - určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla,
 - určené pre nájomcu, na adresu v mieste jeho sídla.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom nájmu, môže začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia

príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu takým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a spoločných zariadení objektu administratívnej budovy na Clementisovej ul. č. 5. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovať ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

5. Nájomca môže dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu tretím osobám len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu všeobecné záväzné právne predpisy a ostatné predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie a plnenie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a príslušných technických noriem a starostlivosť o požiarnu bezpečnosť v predmete nájmu v zmysle § 6 ods. 2 č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) výpoveďou danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek aj bez udania dôvodu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - d) uplynutím doby nájmu.
2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú, počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy po zistení nižšie uvedených skutočností, ktoré sa považujú za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti, ak:
 - a) napriek písomnej výstrahe predmet nájmu užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) napriek upomienke nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - c) v prípade, že dôjde k strate oprávnenia nájomcu na predmet činnosti,
 - d) ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel.

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa po dobu trvania nájmu vyskytnú právne a faktické vady, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ pokiaľ je povinný ich odstrániť, tieto neodstráni, aj napriek písomnej výzve nájomcu.
5. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok VII.

Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
2. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz ich slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
5. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho

zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

6. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
- príloha č. 1 – zakreslenie predmetu nájmu
 - príloha č. 2 - kalkulačný list.

V Brezne, dňa

V Brezne, dňa

Prenajímateľ:

Mesto Brezno

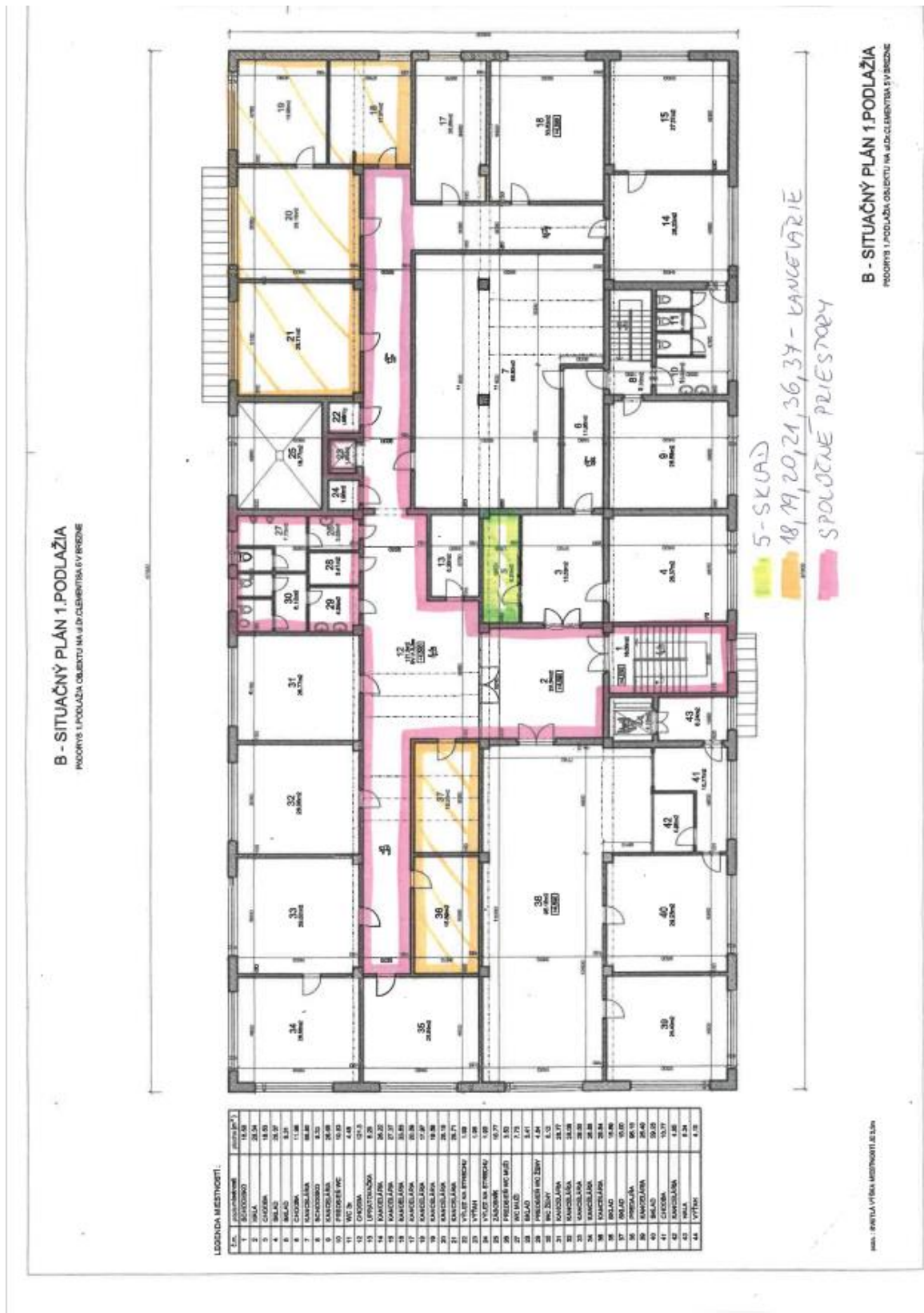
Nájomca:

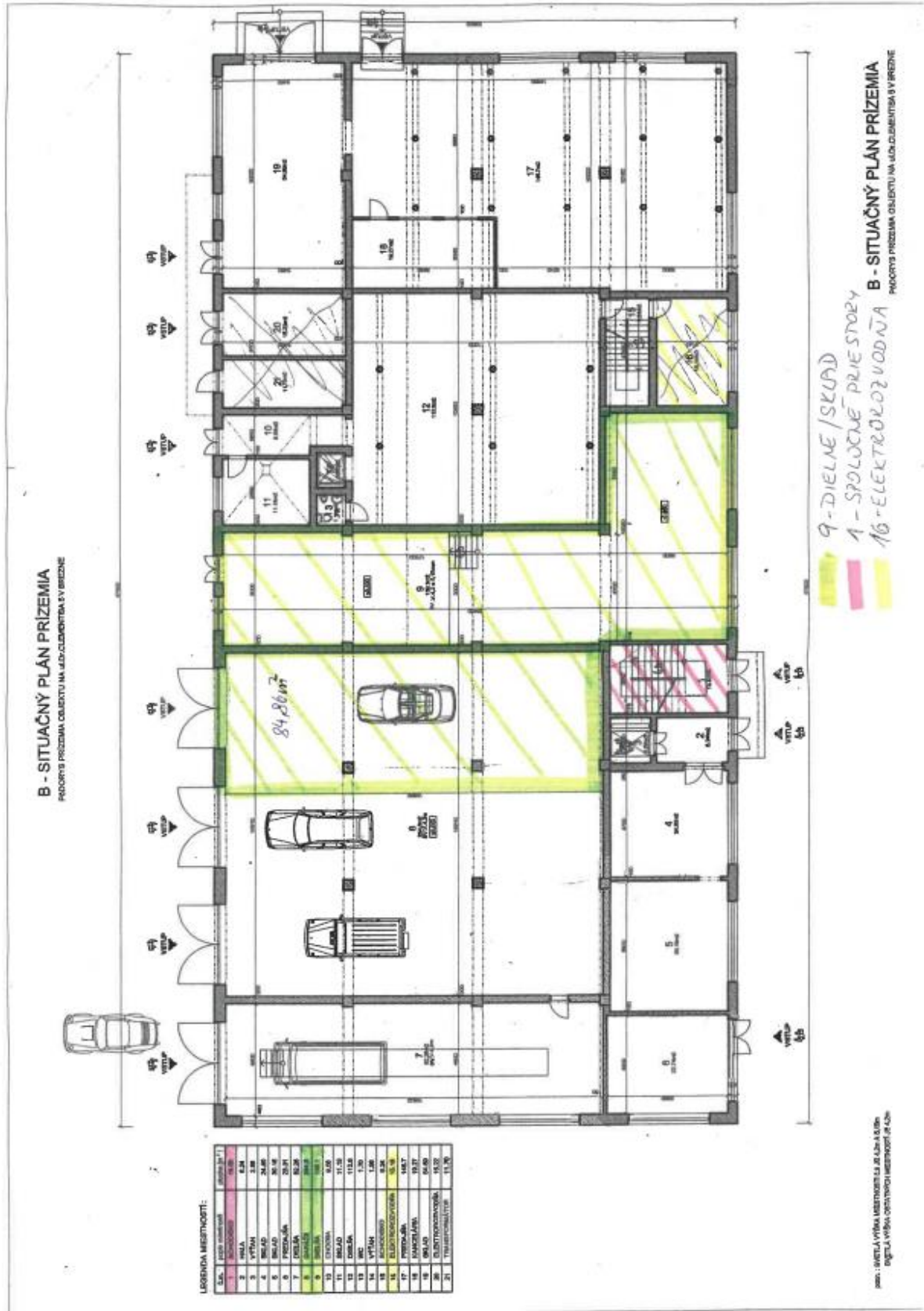
BREZNO ENERGIA, s. r. o.

.....
JUDr. Tomáš Abel, PhD.
primátor mesta

.....
Ing. Ján Lukáč
konateľ

Príloha č. 1 – zakreslenie predmetu nájmu





Príloha č. 2 - kalkulačný list.

KALKULAČNÝ LIST

Zhotovený k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1041/2023-OPM-I-NZ
BREZNO ENERGIA, s. r. o.

DODÁVKA TEPLA (kúrenie)

Mesačná záloha za teplo **120,00 €**

EL: ENERGIA

Mesačná záloha za el. energiu **100,00 €**

VODNÉ, STOČNÉ

Mesačná záloha za vodu : **45,55 €**

Preddavkové platby celkom: 265,55 €.

Vypracovala : Mgr. Zuzana Turňová