

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03 /AB/2023

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:

Názov: Mesto Brezno v zastúpení **Technické služby**
príspevková organizácia zriadená MsZ uzn. č. 58/93/II
Sídlo: Rázusova 16, 977 01 Brezno
IČO: 00 183 067
DIČ: 2021222984
IČ DPH: SK2021222984
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu: SK53 5600 0000 0020 2275 4005
Zastúpený: Ing. Lukáš Jeremiáš, riaditeľ
e-mail: ts@tsbrezno.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: Zucker agency, s.r.o.
Sídlo: Tajovského 14, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 52044734
DIČ: 2120871797
Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK16 0900 0000 0051 5153 3624
BIC (SWIFT):
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Základné ustanovenie

1. Zmluvné strany uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory v Aréne Brezno:
 - a) ľadová plocha haly a jej okolie o ploche 1.800 m²,
 - b) hľadisko vrátane prístupové schodišťa, chodby, hygienické zariadenie o ploche

556,80 m²,

- c) 4 šatne s príslušenstvom (miestnosti č. 1, 2, 3, 4) spolu o ploche 125,61 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať vyššie špecifikovaný predmet nájmu výlučne na účel organizovania kultúrneho podujatia (ďalej len „podujatie“) za podmienok ustanovených touto zmluvou.
3. Podujatie sa bude konať s účasťou verejnosti.
4. Nájomca je oprávnený využívať počas doby nájmu aj ďalšie priestory haly, tvoriace príslušenstvo predmetu nájmu (sociálne zariadenia, vnútorné komunikácie - vstupy, chodby, schodišťa a pod.). Nájomca nie je oprávnený vstupovať do iných priestorov Arény Brezno, najmä priestorov, ktoré sú prenajaté tretím osobám, ak tak nekoná so súhlasom prenajímateľa, alebo príslušnej tretej osoby.
5. Za užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.

Doba trvania zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenajíma na dobu určitú pre:
 - a) Podujatie od 06:00 hod. 11.11.2023 do 06:00 hod. 12.11.2023.

Článok IV.

Nájomné a jeho splatnosť

1. Účastníci zmluvy sa dohodli v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 3131,40 EUR bez DPH + 626,28 DPH, t.j. 3757,68 EUR s DPH. K nájmu bude pripočítaná náhrada nákladov za služby uvedené v ods. 2 tohto článku vo výške 1400,- EUR bez DPH + 280,- EUR DPH, t.j. 1680,- EUR s DPH.
2. Skutočný odber nákladov spojených z nájmom (el. energia, voda) bude zúčtovaný po skončení predmetu nájmu podľa protokolu o odbere energií.
3. V prípade rozšírenia počtu dní podujatia, počtu vystúpení, zmeny charakteru podujatia alebo rozsahu prípravy pred podujatím a likvidácie po podujatí nad rozsah, uvedený v zmluve, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomné v zmysle platného cenníka.
4. Úhrady za plnenie poskytnuté s užívaním predmetu nájmu:
 - a) Výška nájomného za predmet tejto zmluvy je stanovená sumou (demontáž a spätná

montáž ochrannej siete, služby prevádzkara, upratanie hľadiska, zber, odvoz a likvidácia odpadu, priebežné upratovanie WC):

3131,40 Eur + 626,28 DPH = **3757,68 Eur s DPH**

b) nákladov spojených s nájmom v sume:

1400 Eur + 280,00 DPH = **1680 Eur s DPH**

Slovom - výška nájomného : **tritisíc sedemstopät' desiat sedem 68/100 Eur s DPH**

za celú dobu nájmu, ktorá pozostáva z nasledovného :

a) hracia plocha bez ľadu 1800 m²: 1600 + 320 DPH = 1920 Eur s DPH

b) prekrytie ľadovej plochy (Stilmat): 1200 + 240 DPH = 1440 Eur s DPH

c) nájom šatní , soc. zariadení, skladov a ostatných priestorov

Šatňa č. 1 35,35 m² x 0,25 €/m² = 8,84 + 1,77 DPH = 10,61 Eur s DPH

č. 2 34,09 m² x 0,25 €/m² = 8,52 + 1,70 DPH = 10,22 Eur s DPH

č. 3 22,08 m² x 0,25 €/m² = 5,52 + 1,10 DPH = 6,62 Eur s DPH

č. 4 34,09 m² x 0,25 €/m² = 8,52 + 1,70 DPH = 10,22 Eur s DPH

Nájom za šatne spolu : 31,40 + 6,28 DPH = 37,68 Eur s DPH

d) prenájom stoličiek: 600 ks x 0,5 €/ks = 300 + 60 DPH = 360 Eur s DPH

5. Prenajímateľ vystaví nájomcovi dve zálohové faktúry. Prvá pozostáva za nájom Arény Brezno vo výške 2500 € a bude uhradená do **6.10.2023** a druhá, ktorá pozostáva z nájmu vo výške 1257,68 € a z nákladov spojených s nájmom vo výške 1680 € a bude uhradená najneskôr do **3.11.2023** na účet prenajímateľa tvar IBAN: SK53 5600 0000 0020 2275 4005 Prima banka a.s.
6. V prípade neuhradenia zálohových faktúr za nájom ARÉNY BREZNO v lehote splatnosti sa považuje predmet nájmu tejto zmluvy za **zrušený**.
7. V prípade zrušenia podujatia po podpise zmluvy platí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 €.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady ďalšie služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, a to:
 - a) služby požiarnej ochrany,
 - b) usporiadateľskú službu,
 - c) záchrannú zdravotnú službu,
 - d) vstupenky na podujatie a ich predaj.

3. Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať predmet nájmu v termíne začiatku doby nájmu uvedeného v článku III. ods. 1 tejto zmluvy. Neprevzatie predmetu nájmu v dohodnutom termíne alebo neposkytnutie potrebnej súčinnosti zo strany nájomcu, potrebnej na protokolárne prevzatie predmetu nájmu v dohodnutom termíne sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti nájomcu a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy a súčasne má nárok na zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej podľa článku VI. ods. 5 tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi. Bez protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nie je nájomca oprávnený vykonávať v predmete nájmu žiadnu montáž, resp. iné aktivity priamo či nepriamo súvisiace s podujatím, ani umožniť vstup organizátorom, účinkujúcim, iným účastníkom podujatia a verejnosti. Po protokolárnom prevzatí priestorov prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vznikli na živote, zdraví či majetku zamestnancov nájomcu, organizátorov, osôb poverených nájomcom zabezpečovaním podujatia, dodávateľov nájomcu vstupujúcich do Arény Brezno, účinkujúcich, účastníkov podujatia a verejnosti, pokiaľ škoda nebola spôsobená povahou predmetu nájmu alebo chybami predmetu nájmu, ktoré existovali v čase prevzatia predmetu nájmu.
4. Po skončení podujatia nájomca protokolárne odovzdá predmet nájmu v nepoškodenom stave, a to najneskôr v termíne do konca doby nájmu uvedeného v článku III. ods. 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný prenajatú nehnuteľnosť na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy požadovať vstup do prenajatej nehnuteľnosti za účelom kontroly, či ju nájomca užíva riadnym spôsobom len po predchádzajúcom ohlásení u nájomcu.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve.
7. Nájomca je povinný v plnom rozsahu splniť, resp. zabezpečiť splnenie všetkých povinností organizátora podujatia, ktoré sú organizátorovi podujatia uložené platnými právnymi predpismi a ktoré podľa zmluvy nebude realizovať pre nájomcu prenajímateľ, najmä:
 - a) zabezpečiť a dodržiavať prísny zákaz fajčenia v Aréne Brezno,
 - b) ohlásiť usporiadanie podujatia na príslušnom miestnom úrade,
 - c) v prípade prenajímateľom povolenej inej formy stravovania aj príslušnej hygienickej stanici a pod.
 - d) v prípade použitia otvoreného ohňa v priestoroch Arény Brezno, realizácia akýchkoľvek prác a výkonov s ohňom počas prípravy, alebo v priebehu podujatia, zváranie a použitie pyrotechniky a pyrotechnických efektov počas podujatia môže byť realizovaná výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom nájomca musí požiadať prenajímateľa o súhlas v dostatočnom časovom predstihu, minimálne štrnásť dní pred výkonom takýchto prác a výkonov tak, aby prenajímateľ mohol prípadne požiadavky nájomcu konzultovať s odbornými zložkami. V prípade použitia pyrotechnických efektov je nájomca povinný do 30 dní pred začiatkom podujatia predložiť pyrotechnický plán, oprávnenie používať pyrotechniku na území SR v súlade so zákonom č. 51/1988 Z. z., v znení neskorších predpisov o banskej činnosti, výbušnách a o štátnej banskej správe, zákonom č. 58/2014 Z. z. o výbušnách, výbušných predmetoch a munícii a o

zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadením vlády č. 70/2015 Z. z. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody na zdraví a majetku prenajímateľa a tretích osôb, spôsobené použitím otvoreného ohňa a/alebo pyrotechniky v Aréne Brezno.

- e) v prípade použitia laserových efektov sa nájomca zaväzuje zabezpečiť v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov, § 13 ods. 4 písm. b/ prevádzkový poriadok laserového pracoviska v Aréne Brezno na podujatie, schválený úradom verejného zdravotníctva a predložiť ho prenajímateľovi v lehote najneskôr tri pracovné dni pred konaním podujatia. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody na zdraví a majetku prenajímateľa a tretích osôb, spôsobené prevádzkou laserového v Aréne Brezno.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie nočného pokoja v zmysle platných nariadení v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. (pracovné dni) a od 22.00 hod. do 7.00 hod. (víkendy, sviatky) a zdržať sa takého konania, ktoré by mohlo rušiť nočný pokoj, t. j. najmä je povinný:
- a) ukončiť hlasnú hudobnú produkciu do 22.00 hod., ak nemá súhlas príslušného orgánu,
 - b) zabezpečiť, aby v čase nočného pokoja neboli rušení obyvatelia okolitých obytných domov inými hlavnými zvukovými prejavmi v súvislosti s podujatím, a pod
9. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby nájmu dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov a ďalších platných právnych predpisov SR a riadne oboznámiť svojich zamestnancov a osoby, ktoré s vedomím nájomcu vstupujú do Arény Brezno, s povinnosťami vyplývajúcimi z uvedených právnych predpisov. Nájomca, jeho zamestnanci a osoby, ktoré s vedomím nájomcu vstupujú do Arény Brezno sú tiež povinní dodržiavať pokyny pre oblasť ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci stanovené prenajímateľom.
10. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť použitých zariadení a vykonávanie predpísaných skúšok, kontrol, vypracovanie a vedenie sprievodnej dokumentácie.
11. Zmeny na predmete nájmu, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
12. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov nájomcom alebo návštevníkmi. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody spôsobené nájomcovi z dôvodu vyššej moci (napr. požiar, povodeň, explózia, búrka alebo iná živelná pohroma, oznámenie o uložení bomby, teroristický alebo vojenský útok, štrajk a podobne), alebo ktoré sú spôsobené prerušením dodávky elektrickej energie, plynu a vody mimo areál prenajímateľa, ako aj škody spôsobené účastníkmi podujatia, zamestnancami nájomcu,

osobami poverenými nájomcom zabezpečovať podujatie alebo osobami, ktoré s vedomím nájomcu vstupujú do predmetu nájmu.

14. Povinnosti vyplývajúce z platných predpisov autorsko-právnej ochrany (autorský zákon) a zodpovednosť za vyplatenie autorských honorárov vo vzťahu k právnickým osobám vykonávajúcim kolektívnu správu práv podľa autorského zákona v plnej výške preberá a znáša nájomca.

Článok VI. Zodpovednosť za škodu a sankcie

1. Prípadné škody a straty spôsobené počas doby nájmu na predmete nájmu budú zaznamenané v odovzdávajúcom protokole.
2. V prípade, že nájomca protokolárne neodovzdá v dohodnutej dobe predmet nájmu, spíše prenajímateľ odovzdávací protokol s uvedením prípadných škôd a strát, ktorý bude rovnako záväzný pre obe zmluvné strany
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ môže účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo splatnej dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platbou a nájomca je v takom prípade povinný zmluvnú pokutu uhradiť. Povinnosť nájomcu zaplatiť úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka týmto nie je dotknutá. Zmluvná pokuta podľa tohto ustanovenia je splatná v lehote do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia vyúčtovania zmluvnej pokuty nájomcovi.
4. V prípade, ak nájomca poruší svoju zmluvnú povinnosť uvedenú v článku V. tejto zmluvy s výnimkou ods. 9 tohto článku je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi a vtedy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé jednotlivé porušenie zmluvnej povinnosti. V prípade, ak nájomca alebo osoby, ktoré s vedomím nájomcu vstupujú do Arény Brezno (zamestnanci nájomcu, organizátori, osoby poverené nájomcom zabezpečovaním podujatia, dodávatelia nájomcu vstupujúci do Arény Brezno, účinkujúci alebo účastníci podujatia s výnimkou verejnosti), porušia Prevádzkový poriadok Arény Brezno predovšetkým prísny zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch Arény Brezno, požiarne a bezpečnostné predpisy prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu a vtedy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každé jednotlivé porušenie zmluvnej povinnosti. Prenajímateľ má súčasne právo takúto osobu vykázať z priestorov Arény Brezno resp. neumožniť jej vstup do priestorov Arény Brezno.
5. Ak nájomca poruší alebo nesplní povinnosti organizátora podujatia a - alebo v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa článku V. ods. 8 a 9 zmluvy, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške náhradu škody, ktorá mu vznikne alebo vznikla v súvislosti s týmto porušením, a to najmä:
 - a) pokuty, penále a poplatky uložené orgánmi polície, štátnej správy a samosprávy,
 - b) odškodnenie obyvateľov okolitých obytných domov,
 - c) úhradu vynaložených nákladov potrebných na odvrátenie škôd, náklady právneho zastúpenia, ušlý zisk prenajímateľa a pod.

na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

Článok VII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenie a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu odseku 3. tohto článku.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany dohodli, ako podmienku platnosti tejto zmluvy, ako aj jej prípadných dodatkov, písomnú formu a dohodu o celom obsahu podpísanú obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť len vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou dohody prostredníctvom zástupcov svojich štatutárnych orgánov. V prípade, že spor sa nevyrieši dohodou, ktorakolvek zo zmluvných strán je oprávnená podať návrh na vyriešenie sporu príslušnému súdu Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkové vzťahy založené touto dohodou, ako aj záväzkové vzťahy touto dohodou výslovne neupravené sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, bez použitia kolíznych noriem.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých objednávatel' obdrží jedno vyhotovenie a zhotoviteľ jedno vyhotovenie.
6. Účastníci zmluvy týmto vyhlasujú, že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a

zmluva zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli, uzatvárajú ju dobrovoľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Brezne, dňa 11.9.2023

Nájomca:

Zucker agency, s.r.o.

Prenajíateľ:

Technické služby Brezno