

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. ZMNK-2024-212-000041

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 Brezno**
príspevková organizácia zriadená MsZ uzn. č. 58/93/II
Sídlo: Rázusova 16, 977 01 Brezno
IČO: 00 183 067
DIČ: 2021222984
IČ DPH: SK 2021222984
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK 53 5600 0000 0020 2275 4005
Zastúpený: Ing. Lukáš Jeremiáš, riaditeľ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: Jozef Janoštiak
Miesto podnikania: Podkoreňová 3887/6B, Brezno 977 01
IČO: 43 149 626
DIČ: 1074650357
IČ DPH: nie je platcom DPH
Zapísaný: v živnostenskom registri Okresného úrad Brezno, č. živ. registra 630-9492
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom majetku zvereného do správy od zriaďovateľa Mesto Brezno, ktorý je vlastníkom majetku - nehnuteľnosť, vedená na Okresnom úrade Brezno, katastrálny odbor, zapísaná na LV 2351, k.ú. Brezno, obec Brezno pre mesto Brezno v celosti: stavba: zimný štadión, súpisné číslo 2157, postavená na pozemkoch parc. KN-C č. 689/18 o výmere 4731 m² a 689/14 o výmere 1063 m².
2. Prenajímateľ je v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“ oprávnený majetok, ktorý má v správe, prenechať do nájmu tretím osobám po predchádzajúcom schválení nájmu mestom Brezno. Zriaďovateľ schválil nájom a podmienky nájmu dňa 30.07.2024.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytový priestor bufet Aréna – Nová budova o výmere 28 m², nachádzajúci sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 zmluvy, za účelom vytvorenia kancelárskych priestorov za podmienok ustanovených touto zmluvou.
3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vždy 10 kalendárnych dní vopred oznámi prenajímateľovi konkrétne termíny a časy, v ktorých bude predmet nájmu využívať na dojednaný účel formou objednávky zaslanej e-mailom a prenajímateľ bezodkladne potvrdí nájomcovi termín prenájmu predmetu nájmu, v prípade pokiaľ predmet nájmu v takomto čase nebude voľný dohodnú sa zmluvné strany na inom vhodnom termíne nájmu.

Článok III.

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 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 najmenej jeden pracovný deň vopred.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu pri podpise tejto zmluvy v technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú. V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že tento v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, vyhovuje účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi vznik akýchkoľvek väd a závad na predmete nájmu. Prenajímateľ je povinný odstrániť všetky nájomcom oznámené vady a závady odstrániť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín od ich oznámenia.

6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu
7. Zmeny na predmete nájmu, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo by mohli ohroziť práva prenajímateľa, ako aj výkon iných užívacích práv, ktoré sa viažu k predmetu nájmu.
9. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
10. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať zásady BOZP a PO v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
11. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať užívanie predmetu nájmu nájomcom na dohodnutý účel.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli súvisieť s obsahom tejto zmluvy.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 15 dní po skončení nájmu.
14. Prevzatie a odovzdanie predmetu prenájmu pri začatí a skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

Článok IV. Nájomné a jeho splatnosť

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **10,00 EUR** (slovom: desať euro) **bez DPH** za každú hodinu dohodnutého využívania predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj poplatky za služby spojené s nájomom podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) vo výške **4,10 EUR bez DPH** za každú hodinu dohodnutého využívania predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné dohodnuté v tomto článku tejto zmluvy na základe faktúry prenajímateľa doručenej nájomcovi, a to bankovým prevodom, na účet prenajímateľa vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a.s., č.ú.: SK53 5600 0000 0020 2275 4005. Vo faktúre prenajímateľ uvedie rozpis dní a hodín, v ktoré v zmysle požiadavky nájomcu spôsobom podľa článku II tejto zmluvy poskytol nájomcovi k využitiu predmet nájmu (bez ohľadu na to, či ho nájomca aj skutočne po celý rezervovaný čas využil) a uvedie sumárnu fakturovanú sumu podľa rezervovaného počtu hodín v danom kalendárnom mesiaci
4. Za užívanie predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru. Faktúru je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy do piateho dňa kalendárneho

mesiacu, za ktoré je nájomné určené. Lehota splatnosti každej príslušnej faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo účtovať zákonné pokuty a penále z omeškania platby za nájom a náklady spojené s nájomom (zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov). V prípade nezaplatenia nájomného najneskôr do 10-tich od termínu splatnosti má prenájomca právo vypovedať túto zmluvu.

Článok V.

Doba trvania zmluvy a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú, a to **do 30.4.2025**.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté a obvyklé užívanie, pozná jeho právny a faktický stav, zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je užívaniaschopný a v tomto stave ho preberá do užívania na dohodnutý účel a zaväzuje sa ho na tento účel aj užívať, čo svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájomný vzťah sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) uplynutím doby nájmu,
 - d) výpoveďou zmluvy kedykoľvek aj bez udania dôvodu, pričom výpovednú dobu si zmluvné strany dohodli jednomesačnú, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy po zistení nižšie uvedených skutočností, ktoré sa považujú za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti:
 - a) ak nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomcu akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad,
 - b) ak nájomca napriek písomnej výstrahe predmet nájmu užíva takým spôsobom, že prenájomcu vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) ak nájomca napriek upomienke nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu, alebo držby tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu,
 - e) ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak sa po dobu trvania nájmu vyskytnú právne vady, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel a prenájomca tieto neodstráni aj napriek písomnej výzve nájomcu.
6. Ak zistí prenájomca 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 prenájomcu okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Táto zmluva môže byť ukončená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí byť písomná a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, inak je neplatná. Zmluva v tomto

případe končí dňom určeným v dohode.

Článok VI. Sankcie

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry za nájomné za predmet nájmu v lehote splatnosti dohodnutej v článku IV. ods.4 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania denne z ceny faktúry s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní vo výške určenej v zmysle ust. § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok VII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) tretou 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 doručенú 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 doručенú.
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 bod 3. tohto článku.

Článok VIII. Závěrečné 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, ktorákoľvek 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 objednávateľ 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.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
Príloha č. 1 – Kalkulačný list.

V Brezne dňa 13.8.2024

Za prenajímateľa:

Ing. Lukáš Jeremiáš, riaditeľ
Technické služby Brezno

V Brezne dňa 15.8.2024

Za nájomcu:

Jozef Janoštiak

Technické služby Brezno, Rázusova 16, Brezno 977 01

Kalkulačný list

Zimný štadión – nebytový priestor, bufet Aréna – Nová budova

Nájom priestorov

nájomná plocha 28 m²

Hodinový nájom 10,00 EUR bez DPH.

Služby spojené s nájomom:

náklady spojené s dodávkou tepla: 3,01 EUR

náklady elektrická energia: 0,59 EUR

náklady vodné stočné: 0,50 EUR

Spolu náklady spojené s nájomom za hodinu: 4,10 EUR bez DPH.