

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. ZMND-2025-211-000001

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: **DIAMOND trucks & bars s.r.o.**
Miesto podnikania: Cesta Osloboditeľov 1349/29, 977 03 Brezno
IČO: 46 932 445
DIČ: 2023660507
IČ DPH: SK2023660507
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: SK 58 0900 0000 0051 6963 2874
Zastúpený: Oliver Trajtel', konateľ

Zapísaný: v obchodnom registri okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro/Vložka č. 23382/S

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom majetku zvereného do správy od zriaďovateľa Mesto Brezno, ktorý je výlučným vlastníkom majetku na parcele KN „C“ č. 689/14 a č. 689/15, stavba: zimný štadión, súpisné číslo 2157, orientačné číslo 34 na Ulici ŠLN, Brezno, vedený na liste vlastníctva č. 2351, Okresný úrad Brezno, katastrálny odbor pre katastrálne územie Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

2. Prenajímateľ je v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“ oprávnený majetok, ktorý má v správe, prenechať do nájmu tretím osobám so súhlasom zriaďovateľa. Zriaďovateľ v súlade s §15 ods. 2 „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“ vyhlásil priestory za prebytočné a schválil nájom majetku v súlade s § 24 ods. 5 „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúci sa v objekte: stavba - zimný štadión, č. súp. 2157, orient. č. 34 na ul. ŠLN v Brezne, stavba na pozemku parc. C-KN č. 689/14 a č. 689/15, k.ú. Brezno, evidované v katastri nehnuteľnosti na LV č. 2351 pre Mesto Brezno v celosti a to nebytový priestor o výmere **146 m²** miestnosti č. 249-256 (**Bar Zimák**), nebytový priestor o výmere **18 m²** miestnosť č. 213 (**klubovňa**), nebytový priestor o výmere **12 m²** miestnosť č. 216 a nebytový priestor o výmere **10 m²** č. 217 (**kancelárie**), nebytový priestor o výmere podlahovej plochy **13,8 m²** miestnosť č. 224 (**šatňa**) nachádzajúci sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) na prvom nadzemnom podlaží.
2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 zmluvy, za účelom prevádzkovania pohostinských služieb.
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.

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. Nájomca je povinný zaistiť na vlastné náklady vykonávanie kontroly a revíziu týchto zariadení podľa právnych predpisov platných v tejto oblasti, ďalej preukázateľné preškolenie svojich zamestnancov o bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrane v prenajatých priestoroch a zaistiť ich dodržiavanie.
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.

15. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na tovare, strojoch, zariadeniach, odložených veciach Nájomcu nachádzajúcich sa v predmete nájmu, ktoré vzniknú Nájomcovi krádežou, vlámaním, živelnou pohromou a pod.

Článok IV. Nájomné a jeho splatnosť

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **1 353,41 EUR** (slovom: tisíctristopäťdesiattri euro a 41 cent) bez DPH mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj poplatky za služby spojené s nájomom podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) vo výške **1 620,53 EUR** bez DPH mesačne.
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.: 2022754005/5600.
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 mesiaca, 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 prenajímateľ právo dať 1-mesačnú výpoveď z nájmu, s čím nájomca súhlasí.**
6. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke nájomného spočívajúcej v tom, že Prenajímateľ je každoročne od 1. januára príslušného kalendárneho roka oprávnený zvýšiť nájomné a, a to o inflačný koeficient vyhlásený príslušným orgánom štatistiky Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku poplatkov za služby spojených s nájomom uvedených v ods. 2 tohto článku zmluvy, a to výlučne v prípade, že dôjde k zmene cien poskytovaných služieb, čo prenajímateľ na žiadosť nájomcu zdokumentuje. Upravenú výšku poplatkov za služby spojené s nájomom podľa kalkulačného listu s novým znením kalkulačného listu oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zmenené poplatky za služby spojené s nájomom od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky poplatkov za služby spojených s nájomom s novým znením kalkulačného listu.

Článok V.

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1.2.2025 do 31.12.2025**. Nájom založený touto zmluvou začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy. Zmluva končí uplynutím dojednanej doby, alebo výpoveďou z dôvodov podľa § 9 odst. 2 zák. č. 116/1999 Zb. v znení neskorších predpisov, výpovedná lehota je mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zmluvu môže prenajímateľ jednostranne vypovedať aj z dôvodu omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa čl. IV ods. 5 tejto zmluvy.
2. Nájom založený touto zmluvou končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
3. 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 prípade končí dňom určeným v dohode.

Článok VI.

Zábezpeka a zádržné právo

1. Nájomca poskytne prenajímateľovi zábezpeku vo výške **jedného mesačného nájmu**, to znamená **1353,41 € + DPH** prenajímateľovi do piatich pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V prípade, že nájomca neposkytne zábezpeku prenajímateľovi počas vyššie uvedenej doby, prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto zmluvu spôsobom uvedeným v článku V. tejto zmluvy a účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu tak, ako je to uvedené v článku VII. tejto zmluvy.
2. V prípade, že nájomca nezaplatí akúkoľvek platbu splatnú podľa tejto zmluvy včas a v celom rozsahu, prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku alebo jej časť na úhradu akejkoľvek neuhradenej platby alebo jej časti. V prípade, že nájomca nesplní akýkoľvek zo svojich nepeňažných záväzkov podľa tejto zmluvy prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť splnenie týchto záväzkov sám alebo prostredníctvom tretej osoby a uhradiť všetky náklady s tým spojené zo zábezpeky. Použitie zábezpeky bude, za predpokladu splnenia podmienok uvedených v tomto odseku, na uváženie prenajímateľa a jej použitím nie sú dotknuté akékoľvek iné práva alebo nároky prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. V prípade použitia zábezpeky z akéhokoľvek dôvodu, sa prenajímateľ zaväzuje o tom bezodkladne informovať nájomcu a nájomca sa zaväzuje doplniť zábezpeku do desiatich pracovných dní odo dňa prijatia takéhoto oznámenia. Ak nájomca nedoplní zábezpeku do plnej výšky počas vyššie uvedenej doby, prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto zmluvu, tak ako je uvedené v článku V. tejto zmluvy. Ustanovenia tohto odseku sa použijú primerane v prípade zmeny požadovanej výšky zábezpeky (na základe upravenej výšky nájomného).
4. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek ich časť po skončení tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu

prenajímateľa a v prípade, ak tak nájomca napriek tomuto ustanoveniu urobí, takú skutočnosť v žiadnom prípade nemožno považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom, ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv a nárokov vyplývajúcich prenájomcovi z platných právnych predpisov alebo z tejto zmluvy.

5. Nájomca súhlasí a uznáva, že prenájomca má právo zadržať akýkoľvek a všetok majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu v prípade omeškania nájomcu s platbou akejkoľvek čiastky splatnej podľa tejto zmluvy, t.j. právo legálne zadržať taký majetok pokiaľ akákoľvek taká nájomcom prenájomcovi splatná a nezaplatená čiastka nie je uhradená; v tomto prípade sa zmluvné strany dohodli, že vyššie uvedený majetok nájomcu sa bude považovať dňom omeškania nájomcu so zaplatením nájomného za majetok zverený prenájomcovi do oprávnenej držby na základe zmluvy o výpožičke.
6. Nájomca súhlasí a uznáva, že v prípade, ak nájomca nevypracuje predmet nájmu a neodovzdá ich prenájomcovi tak, ako je uvedené v tejto zmluve, je prenájomca oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v ktoromkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu a zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu a uskladnenie akéhokoľvek vybavenia a iného majetku nájomcu alebo tretích osôb nachádzajúceho sa v predmete nájmu v sklade, to všetko na náklady nájomcu. Ďalej, v prípade omeškania nájomcu s platbou akejkoľvek čiastky podľa tejto zmluvy, je prenájomca oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v ktoromkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu za účelom spísania zoznamu tam sa nachádzajúceho majetku na účely zádržného práva k majetku nájomcu a zadržať taký majetok pokiaľ akákoľvek taká nájomcom prenájomcovi splatná a nezaplatená čiastka nie je uhradená.

Článok VII.

Sankcie

1. 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 prenájomcovi 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.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo zábezpeky v zmysle tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z ceny nájmu alebo zábezpeky, s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní.
3. Vznikom povinnosti ktorejkoľvek zmluvnej strany zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy nie je dotknutý nárok druhej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá takejto strane vznikla. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

Článok VIII.

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 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 IX.

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, s výnimkou zmeny výšky nájomného a poplatkov za služby spojených s nájmom, ktorých výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením pri dodržaní ustanovení čl IV tejto zmluvy.
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.

V Brezne dňa 21.01.2025

V Brezne dňa 21.01.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Lukáš Jeremiáš
riaditeľ
Technické služby Brezno

Oliver Trajtel
konateľ
DIAMOND trucks & bars s.r.o.

Prílohy:

- kalkulačný list poplatkov za služby spojené s nájomom

Kalkulačný list

Zimný štadión – reštaurácia bar Zimák

Nájom priestorov

miestnosť č. 249-256 (Bar Zimák) 146 m²

miestnosť č. 213 (Klubovňa-sklad) 18 m²

miestnosť č. 216 (kancelária) – 12m²

miestnosť č. 217 (kancelária) – 10m²

miestnosť č. 224 (šatňa) 13,8 m²

Nájom nebytových priestorov o výmere 199,8 m² v priestoroch budovy Zimný štadión „Aréna“ v súlade §24 odst.5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno a súhlasom primátora mesta:

Mesačný nájom 1 353,41 euro bez DPH.

Ročný nájom spolu 16 240,92 euro bez DPH.

Služby spojené s nájomom:

el. energia :

reštaurácia + miestnosť č. 213 (Klubovňa-sklad) 18 m² :

- predpokladaná spotreba 55 250 kWh x 0,2785 € = 15 387,13 € +DPH

miestnosť č. 216 (kancelária) 12m²

- alikvotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

(25,42 € / m² / rok x 12 m²) = 305,04 € +DPH

miestnosť č. 224 (šatňa) 13,8 m²

- alikvotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy :

(25,42 € / m² / rok x 13,8 m²) = 350,80 € +DPH

miestnosť č. 217 (kancelária) 10,0 m² :

- alikvotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

(25,42 € / m² / rok x 10,0 m²) = 254,20 € +DPH

vodné + stočné : (len studená voda)

reštaurácia na posch. - predpokladaná spotreba 150 m³ x 2,92 € / m³ = 438,00 € + DPH

zrážky :

aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

(0,17 € / m² / rok x 199,8 m²) = 33,97 € + DPH

teplá voda :

predpokladaná spotreba 50,00 m³

vodné + stočné na TÚV 50,00 m³ x 2,92 € = 146,00 € + DPH

ohrev TÚV v r. 2023 = 14,94 € / m³ x 50,00 m³ = 747,00 € + DPH

teplo :

aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy
(8,93 € / m² / rok x 199,8 m²) = **1 784,21 € + DPH**

Spolu náklady spojené s nájomom **ročne : 19 446,35 € + DPH**

Spolu náklady spojené s nájomom **mesačne : 1 620,53 € + DPH**

Náklady spojené s nájomom nebytových priestorov budú platené zálohovo mesačne. Dodávka tepla, dažďová voda je stanovená koeficientom na m². Ostatné náklady boli určené paušálne, sú merané a budú zúčtované ročne podľa skutočných odberov.

V Brezne

Ing. Lukáš Jeremiáš

riaditeľ TS

V Brezne

Oliver Trajtel

konateľ

DIAMOND trucks & bars s.r.o.