

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

### č. ZMND-2021-211-000003

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

#### Prenajíateľom:

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 „prenajíateľ“)

a

#### Nájomcom:

Obchodné meno: Maroš Živčák  
Miesto podnikania: Lúčna 4019/25A, 977 03 Brezno  
IČO: 46 251 081  
DIČ: 1079707541  
IČ DPH: SK1079707541  
Zapísaný: v živnostenskom registri Okresného súdu Brezno, č. živ. registra 630-13804  
ďalej len „nájomca“)

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je správcom majetku zvereného do správy od zriaďovateľa Mesto Brezno, ktorý je vlastníkom majetku na parcele KN „C“ č. 689/14 a 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. Prenajíateľ 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 udelil súhlas uzn. č. 25//2021 zo dňa 14.04.2021. V súlade s

§9a ods. 9 písm c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 odst.2 písm. g) 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 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 m<sup>2</sup>** miest. č. 249-256 (**Bar Zimák**), nebytový priestor **o výmere 18 m<sup>2</sup>** miestnosť č. 213 (**klubovňa**) a nebytový priestor **o výmere 12 m<sup>2</sup>** miestnosť č. 216 (**kancelária**), 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 prevádzkovanie reštaurácie.
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.
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 **1233,95 EUR** (slovom: tisícdvotridsaťtri euro a 95centov) bez DPH mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj poplatky za služby spojené s nájmom podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) vo výške **593,88 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 nájmom (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.

#### **Článok V.**

##### **Doba trvania zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **15.05.2021 do 30.04.2025**. 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.**

##### **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) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
  - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučene 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 bod 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, 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 01.05.2021

V Brezne dňa 01.05.2021

Technické služby Brezno

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

\_\_\_\_\_  
Ing. Lukáš Jeremiáš  
riaditeľ TS

\_\_\_\_\_  
Maroš Živčák

Technické služby Brezno, Rázusova 16, Brezno 977 01Kalkulačný listZimný štadión – reštaurácia bar ZimákNájom priestorov

reštaurácia 110,56 m<sup>2</sup> = 119,51 € \* 110,56 m<sup>2</sup> = 13 213,02 euro ročne bez DPH

skladové priestory 35,44 m<sup>2</sup> = 19,92 € \* 34,44 m<sup>2</sup> = 686,04 euro ročne bez DPH

miestnosť č. 213

(príprava rýchleho občerstvenia) – 18 m<sup>2</sup> = 23,90 € \* 18 m<sup>2</sup> = 430,20 € euro ročne bez DPH

miestnosť č. 216 (kancelária) – 12 m<sup>2</sup> = 39,84 € \* 12 m<sup>2</sup> = 478,08 € euro ročne bez DPH

**Ročný nájom spolu 14 807,34 euro bez DPH**

**Mesačný nájom 1 233,95 euro bez DPH.**

Služby spojené s nájomom:el. energia :

letná terasa - predpokladaná spotreba 7 919,9 kWh x 0,16 € 1 267,19 €

rešt. na posch. - predpokladaná spotreba 20 331,3 kWh x 0,16 € 3 253,01 €

miestnosť č. 216 (kancelária)

- alikvotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

( 7,71 € / m<sup>2</sup> / rok x 12 m<sup>2</sup> ) 111,03 €

vodné + stočné : ( len studená voda )

rešt. na posch. - predpokladaná spotreba 162,9 m<sup>3</sup> x 2,36 € / m<sup>3</sup> 384,44 €

letná terasa ( Vyhl.Min.živ.prostr.č.209/2013,časť VI,bod č.20.1.-

- „Podávanie nápojov“ 30 m<sup>3</sup>/rok/zamestn. = x 2 os : 12 mes x 6 mes ) 85,05 €

( r.2020 : vodné 1,201 € + DPH, stočné 1,1615 € + DPH )

zrážky :

aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

( 0,17 € / m<sup>2</sup> / rok x 176 m<sup>2</sup> ) 29,92 €

teplá voda :

nameraná spotreba 95,7 m<sup>3</sup>

vodné + stočné na TÚV 95,7 m<sup>3</sup> x 2,36 € 225,85 €

ohrev TÚV v r. 2020 = 5,38 € / m<sup>3</sup> x 95,7 m<sup>3</sup> 514,87 €

teplo :

aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

( 8,93 € / m<sup>2</sup> / rok x 140,56 m<sup>2</sup> ) 1255,20 €

**Spolu náklady spojené s nájomom ročne : 7 126,56 € + DPH**

**Spolu náklady spojené s nájomom mesačne : 593,88 € + DPH**

Náklady spojené s nájmom nebytových priestorov budú platené zálohovo mesačne. Dodávka tepla, dažďová voda je stanovená koeficientom na m<sup>2</sup>. Ostatné náklady boli určené paušálne, sú merané a budú zúčtované ročne podľa skutočných odberov.

Kalkulácia

<u>Náklady spojené s nájmom</u>	
1. Základná cena nájmu	10000
2. Príslušenstvo	1000
3. Úhrada za služby	1000
4. Úhrada za energie	1000
5. Úhrada za iné služby	1000
6. Úhrada za poistenie	1000
7. Úhrada za údržbu	1000
8. Úhrada za ostatné služby	1000
9. Úhrada za iné služby	1000
10. Úhrada za ostatné služby	1000
11. Úhrada za ostatné služby	1000
12. Úhrada za ostatné služby	1000
13. Úhrada za ostatné služby	1000
14. Úhrada za ostatné služby	1000
15. Úhrada za ostatné služby	1000
16. Úhrada za ostatné služby	1000
17. Úhrada za ostatné služby	1000
18. Úhrada za ostatné služby	1000
19. Úhrada za ostatné služby	1000
20. Úhrada za ostatné služby	1000
21. Úhrada za ostatné služby	1000
22. Úhrada za ostatné služby	1000
23. Úhrada za ostatné služby	1000
24. Úhrada za ostatné služby	1000
25. Úhrada za ostatné služby	1000
26. Úhrada za ostatné služby	1000
27. Úhrada za ostatné služby	1000
28. Úhrada za ostatné služby	1000
29. Úhrada za ostatné služby	1000
30. Úhrada za ostatné služby	1000
31. Úhrada za ostatné služby	1000
32. Úhrada za ostatné služby	1000
33. Úhrada za ostatné služby	1000
34. Úhrada za ostatné služby	1000
35. Úhrada za ostatné služby	1000
36. Úhrada za ostatné služby	1000
37. Úhrada za ostatné služby	1000
38. Úhrada za ostatné služby	1000
39. Úhrada za ostatné služby	1000
40. Úhrada za ostatné služby	1000
41. Úhrada za ostatné služby	1000
42. Úhrada za ostatné služby	1000
43. Úhrada za ostatné služby	1000
44. Úhrada za ostatné služby	1000
45. Úhrada za ostatné služby	1000
46. Úhrada za ostatné služby	1000
47. Úhrada za ostatné služby	1000
48. Úhrada za ostatné služby	1000
49. Úhrada za ostatné služby	1000
50. Úhrada za ostatné služby	1000
51. Úhrada za ostatné služby	1000
52. Úhrada za ostatné služby	1000
53. Úhrada za ostatné služby	1000
54. Úhrada za ostatné služby	1000
55. Úhrada za ostatné služby	1000
56. Úhrada za ostatné služby	1000
57. Úhrada za ostatné služby	1000
58. Úhrada za ostatné služby	1000
59. Úhrada za ostatné služby	1000
60. Úhrada za ostatné služby	1000
61. Úhrada za ostatné služby	1000
62. Úhrada za ostatné služby	1000
63. Úhrada za ostatné služby	1000
64. Úhrada za ostatné služby	1000
65. Úhrada za ostatné služby	1000
66. Úhrada za ostatné služby	1000
67. Úhrada za ostatné služby	1000
68. Úhrada za ostatné služby	1000
69. Úhrada za ostatné služby	1000
70. Úhrada za ostatné služby	1000
71. Úhrada za ostatné služby	1000
72. Úhrada za ostatné služby	1000
73. Úhrada za ostatné služby	1000
74. Úhrada za ostatné služby	1000
75. Úhrada za ostatné služby	1000
76. Úhrada za ostatné služby	1000
77. Úhrada za ostatné služby	1000
78. Úhrada za ostatné služby	1000
79. Úhrada za ostatné služby	1000
80. Úhrada za ostatné služby	1000
81. Úhrada za ostatné služby	1000
82. Úhrada za ostatné služby	1000
83. Úhrada za ostatné služby	1000
84. Úhrada za ostatné služby	1000
85. Úhrada za ostatné služby	1000
86. Úhrada za ostatné služby	1000
87. Úhrada za ostatné služby	1000
88. Úhrada za ostatné služby	1000
89. Úhrada za ostatné služby	1000
90. Úhrada za ostatné služby	1000
91. Úhrada za ostatné služby	1000
92. Úhrada za ostatné služby	1000
93. Úhrada za ostatné služby	1000
94. Úhrada za ostatné služby	1000
95. Úhrada za ostatné služby	1000
96. Úhrada za ostatné služby	1000
97. Úhrada za ostatné služby	1000
98. Úhrada za ostatné služby	1000
99. Úhrada za ostatné služby	1000
100. Úhrada za ostatné služby	1000



