

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. ZMND-2020-211-000001**

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: SK53 5600 0000 0020 2275 4005  
Zastúpený: Ing. Lukáš Jeremiáš, riaditeľ  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

### **Nájomcom:**

Obchodné meno: Mako plus, s.r.o  
Miesto podnikania: 9.Mája 2142/21, 977 03 Brezno  
IČO: 47 188 103  
DIČ: DIČ:2023795433  
IČ DPH: SK2023795433  
Zastúpený: Anna Makušová, konateľ  
Zapísaný: Oddiel: Okresného súdu Banská Bystrica Sro Vložka číslo: 24299/S

(ďalej len „nájomca“)

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je správcom majetku zvereného do správy od zriaďovateľa Mesto Brezno, ktorý je vlastníkom majetku na parcele C-KN č. 692/1, popis stavby tribúna športový štadión, 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 udelil súhlas uzn. č. 18/2020 zo dňa 12.02.2020 na prenechanie nebytového priestoru špecifikovaný v čl. II ods. I zmluvy do nájmu nájomcovi. V súlade s §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa § 28 ods. 2 písm. g) a písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno schválilo mestské zastupiteľstvo mesta Brezna trojpäťtinovou väčšinou nájom a podmienky prenechania nehnuteľného majetku mesta Brezna nájomcovi.

## **Článok II.**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Mestského futbalového štadióna na Ulici Fraňa Kráľa č. 1 v Brezne, stavba č. súp. 1221 na pozemku parc. C-KN č. 692/1, k.ú. Brezno, evidované v katastri nehnuteľnosti na LV č. 2351 pre Mesto Brezno v celosti a to nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží č. miestnosti 207 o výmere 76,8 m<sup>2</sup> a nebytové priestory na prízemí č. miestností 140 a 141 o výmere 21 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 zmluvy, za účelom poskytovania 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, nie je nájomca oprávnený vykonávať. Zmeny na predmete nájmu môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v ktorom budú uvedené podmienky na vykonanie zmeny na predmete nájmu. V prípade, ak nájomca uskutoční akékoľvek úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ bude oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške trojmesačného nájomného za každý prípad porušenia takých povinností, ktorá je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok.
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. Výška nájmu bola určená na základe uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Brezno zo dňa 12.2.2020 schváleného trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa § 28 ods. 2 písm. g) a písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno uznesenie č. 18/2020. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je vo výške **318,70 EUR** (slovom: tristo osemnásť euro a sedemdesiat centov) bez DPH mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj **poplatky za služby spojené s nájmom** podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) vo výške **475,16 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.: SK53 5600 0000 0020 2275 4005.
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 dní 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 **15.06.2021 do 31.12.2021**. 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, výpoveďná 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 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.**

### **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 10.6.2021

V Brezne dňa : 14. 06. 2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

\_\_\_\_\_  
Ing. Lukáš Jeremiáš, riaditeľ  
Technické služby Brezno

\_\_\_\_\_  
Anna Makušová  
Mako plus, s.r.o - konateľ

príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. ZMND-2020-211-000001

**Kalkulačný list**

nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží č. miestnosti 207 o výmere 76,8 m<sup>2</sup> a nebytové priestory na prízemí č. miestností 140 a 141 o výmere 21m<sup>2</sup>.

**Služby spojené s nájmom:**

el. energia :		
nameraná spotreba 12 593,8 kWh x 0,22 €		2770,64 euro bez DPH
	mesačne	<b>230,89 euro bez DPH</b>
vodné + stočné :		
nameraná spotreba 90 m <sup>3</sup> (2,36 €/m <sup>3</sup> )		212,40 euro bez DPH
	mesačne	<b>17,70 euro bez DPH</b>
zrážková voda:		
aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy ( 0,32 € / m <sup>2</sup> x 97,88 m <sup>2</sup> )		31,32 € bez DPH
	mesačne	<b>2,61 € bez DPH</b>
teplá voda :		
nameraná spotreba 196,7 m <sup>3</sup> (8,65 €/m <sup>3</sup> )		1701,45 € bez DPH
	mesačne	<b>141,79 € bez DPH</b>
teplo :		
aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy ( 5,36 € / m <sup>2</sup> x 97,88 m <sup>2</sup> )		524,64 € bez DPH
	mesačne	<b>43,72 € bez DPH</b>
plyn používaný na varenie :		
nameraná spotreba 1 073 m <sup>3</sup> x 0,52167 €/m <sup>3</sup>		461,39 € bez DPH
	mesačne	<b>38,45 € bez DPH</b>

**Spolu za služby spojené s nájmom mesačne 475,16 euro bez DPH.**

Poplatky za služby spojené s nájmom nebytových priestorov budú platené zálohovo mesačne. Dodávka el. energie bude meraná a zúčtovaná ročne podľa skutočného odberu. Rozdiel medzi prijatými platbami a výškou nákladov za služby spojené s nájmom vyúčtuje nájomca prenajímateľovi prostredníctvom ročnej zúčtovacej faktúry do 30.4. nasledujúceho kalendárneho roku.

V Brezne 10.06.2021

Schválil: Ing. Lukáš Jeremiáš

