

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. ZMND-2022-211-000002

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 na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže udelil prenájomcovi súhlas uznesením mestského zastupiteľstva mesta Brezno č. 209//2021 zo dňa 15.12.2021. V súlade s ust. §281 až §288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 9 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/191 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa §18 a našl. 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** miest. č. 249-256 (**Bar Zimák**), nebytový priestor o výmere **18 m²** miestnosť č. 213 (**klubovňa**) a nebytový priestor o výmere **12 m²** miestnosť č. 216 (**kancelária**), 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 prenájomcovi 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 prenájomcu.

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 prenajíateľ 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 prenajíateľovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že tento v stave, v akom ho od prenajíateľa 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 prenajíateľovi vznik akýchkoľvek väd a závad na predmete nájmu. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa.
8. Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo by mohli ohroziť práva prenajíateľa, ako aj výkon iných užívacích práv, ktoré sa viažu k predmetu nájmu.
9. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajíateľa 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. Prenajíateľ je oprávnený kontrolovať užívanie predmetu nájmu nájomcom na dohodnutý účel.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli súvisieť s obsahom tejto zmluvy.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajíateľovi v stave v akom ho od prenajíateľa 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 **1.285,69 EUR** (slovom: tisícdvostoosemdesiatpäť euro a 69 centov) bez DPH mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj poplatky za služby spojené s nájomom podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) vo výške **455,757 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.

Článok V. Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **15.02.2022 do 31.01.2025**. 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) tret'ou 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 01.02.2022

V Brezne dňa 15. 02. 2022

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 nájmom

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

reštaurácia 114,55 m² = 119,51 € * 114,55 m² = 13 690,00 euro ročne bez DPH

skladové priestory 31,45 m² = 19,92 € * 31,45 m² = 626,54 euro ročne bez DPH

miestnosť č. 213 (Klubovňa-sklad) 18 m² = 19,92 € * 18 m² = 358,70 € euro ročne bez DPH

miestnosť č. 216 (kancelária) – 12 m² = 39,84 € * 12 m² = 478,20 € euro ročne bez DPH

miestnosť č. 224 (šatňa) 13,8 m² = 19,92 € x 13,8 m² = 274,90 euro ročne bez DPH

Nájom nebytových priestorov o výmere 189,8 m² v priestoroch budovy Zimný štadión „Aréna“.

Ročný nájom spolu 15 428,34 euro bez DPH

Mesačný nájom 1285,69 euro bez DPH.

Služby spojené s nájomom:el. energia :

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

- predpokladaná spotreba 20 000 kWh x 0,14 € = 2800,- €

miestnosť č. 216 (kancelária) 12 m²

- alikvotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

(7,71 € / m² / rok x 12 m²) = 92,52 €

miestnosť č. 224 (šatňa) 13,8 m² :

(7,71 € / m² / rok x 13,8 m²) = 106,40 €

vodné + stočné : (len studená voda)

reštaurácia na posch. - predpokladaná spotreba 150 m³ x 2,37 € / m³ = 355,50 €

zrážky :

aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

(0,17 € / m² / rok x 189,8 m²) = 32,26 €

teplá voda :

predpokladaná spotreba 50,00 m³

vodné + stočné na TÚV 50,00 m³ x 2,37 € 118,50 €
ohrev TÚV v r. 2020 = 5,38 € / m³ x 50,00 m³ 269,00 €

tepló :

aliquotný podiel z celkovej hodnoty fakturovanej sumy

(8,93 € / m² / rok x 189,8 m²) = 1 694,91 €

Spolu náklady spojené s nájmom **ročne : 5 469,09 € + 1 093,818 € DPH = 6 562,908 €**

Spolu náklady spojené s nájmom **mesačne : 455,757 € + 91,151 € DPH = 546,909 €**

Náklady spojené s nájmom 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 28.02.2022

Ing. Lukáš Jeremiáš
riaditeľ TS