

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A NÁJME ČASTÍ NEHNUTEĽNOSTÍ č.728/2018/ZŠ

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z.

o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ust. § 663 a §720 zákona č. 40/1964 Zb.,  
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších  
predpisov

## I. Zmluvné strany

### Prenajíateľ :

**obchodné meno:**

sídlo:

konajúca prostredníctvom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

bankové spojenie:

číslo účtu v tvare IBAN:

**MBB a.s.**

ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica

Ing. Dušan Argaláš, predseda predstavenstva

JUDr. Juraj Džmura, člen predstavenstva

36 039 225

2020093504

SK 2020093504

SLSP, a.s., Bratislava

SK090 900 0000 0051 1720 5838

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/S

(ďalej len „prenajíateľ“)

### Nájomca :

**obchodné meno:**

Sídlo:

Konajúca prostredníctvom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

**FIN INN, s.r.o.**

Horná 50, 974 01 Banská Bystrica

Lukáš Krošlák, konateľ

48 143 456

2120068522

SK2120068522

Tatra banka, a.s.

SK8911000000002940004203

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného  
súdu v Banskej Bystrici, Odd.: Sro, vložka číslo: 28121/S

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajíateľ“ a „nájomca“ spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná  
strana“ v príslušných gramatických tvaroch)

## II. Úvodné ustanovenia

1. Konštatuje sa, že prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
  - a) stavby – neobytnej budovy ZIMNÝ ŠTADIÓN, ktorá sa nachádza v Banskej Bystrici, na Hronskom predmestí 4, súpisné číslo 1452, postavená na parcelách registra „C“ KN číslo 4211/1 o výmere 2 694 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 7 879 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha a „C“ KN číslo 4 212 o výmere 6 436 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - b) pozemkov - parcela registra „C“ KN číslo 4211/1 o výmere 2 694 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 7 879 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha a „C“ KN číslo 4212 o výmere 6 436 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
2. Vyššie špecifikované nehnuteľnosti sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 4642, k. ú. Banská Bystrica.

## III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s nájmom časti nehnuteľností vo vlastníctve prenajímateľa bližšie špecifikovaných v bode 2. tohto článku zmluvy.
  2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi a nájomca preberá do nájmu časti nehnuteľností, ktoré sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 4642, k. ú. Banská Bystrica a to v nasledovnom rozsahu:
    - **nebytový priestor** pre potreby tejto zmluvy označený ako “wellness centrum“, nachádzajúci sa v Banskej Bystrici na Hronskom predmestí 4, v stavbe – neobytnej budove ZIMNÝ ŠTADIÓN – HALA B a to na jej prízemí o celkovej výmere 222,29 m<sup>2</sup>, ktorého špecifikácia a grafické znázornenie tvorí Prílohu číslo 1 tejto zmluvy,
    - **zázemie pre uloženie technických zariadení** - nachádzajúce sa v Banskej Bystrici na Hronskom predmestí 4, v stavbe – neobytnej budove ZIMNÝ ŠTADIÓN – HALA B a to na jej prízemí pod schodiskom vedúcim do telocvične a priestorov balkóna nad ľadovou plochou o celkovej výmere 22,24 m<sup>2</sup>, ktorého grafické znázornenie je špecifikované v Prílohe číslo 1 tejto zmluvy,
    - **štyri (4) nebytové priestory** pre potreby tejto zmluvy označené ako “obslužné miestnosti“, nachádzajúce sa v Banskej Bystrici na Hronskom predmestí 4, v stavbe – neobytnej budove ZIMNÝ ŠTADIÓN – HALA B a to na jej prvom poschodí v dvorovej časti o celkovej výmere 36,90 m<sup>2</sup> a to:
      - Obslužná miestnosť č. 1.21 – Sanita o výmere 3,40 m<sup>2</sup> - (obslužná miestnosť č. 1.21 - Sanita pozostáva z (3) troch samostatných nebytových priestorov so samostatným vchodom spolu o výmere 16,65 m<sup>2</sup>, pričom predmetom nájmu je stredný nebytový priestor o uvedenej výmere 3,40 m<sup>2</sup>,
      - Obslužná miestnosť č. 1.22 – Sklad o výmere 6,95 m<sup>2</sup>,
      - Obslužná miestnosť č. 1.24 – Kancelária o výmere 16,15 m<sup>2</sup>,
      - Obslužná miestnosť č. 1.25 – Kancelária o výmere 10,40 m<sup>2</sup>,
- ktorých špecifikácia a grafické znázornenie tvorí Prílohu číslo 2 tejto zmluvy,
- **časť pozemku** - parcely registra „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 290 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, ktorého špecifikácia a grafické znázornenie tvorí Prílohu číslo 3 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že predmetná časť pozemku sa nachádza v ochrannom pásme Železníc Slovenskej republiky, v tesnej blízkosti traťového koľajnicového vedenia. Nájomca berie taktiež na vedomie, že v dôsledku vybudovania nového kanalizačného vedenia bude užívanie predmetnej časti pozemku obmedzené kanalizačným potrubím, kanalizačnými prípojkami, revíznymi šachtami, ako aj zbernou čerpacou stanicou splaškových odpadových vôd umiestnenou priamo na pozemku, v ktorej sa budú

akumulovať splaškové a odpadové vody vyprodukované užívaním hygienických zariadení umiestnených v celej HALE B ZIMNÉHO ŠTADIÓNA, a k tejto umožní prenajímateľovi prístup na základe požiadania a v prítomnosti zástupcu nájomcu,

- **jedno (1) označené parkovacie miesto** nachádzajúce sa v Banskej Bystrici na Hronskom predmestí 4, vo vonkajšej dvorovej časti neobytnej budovy ZIMNÝ ŠTADIÓN – medzi HALOU B a HALOU A o výmere maximálne 3x2m2, t.j. 6 m<sup>2</sup>.

Celková výmera predmetu nájmu predstavuje spolu 577,43 m<sup>2</sup>.

3. Prenajímateľ a nájomca zhodne prehlasujú, že predmet nájmu v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy nie je možné užívať v súlade s účelom nájmu podľa článku IV. bod 1 . písm. b) tejto zmluvy, nakoľko tento nespĺňa technické, hygienické a bezpečnostné normy a to najmä z dôvodu chýbajúcej kanalizačnej siete, vzduchotechniky, danému účelu vyhovujúcich elektrorozvodov a sietí elektrickej energie, vodovodných prípojkov a vnútorného vybavenia.
4. Pre dosiahnutie účelu nájmu podľa článku IV. bod 1 . písm. b) tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje so súhlasom prenajímateľa zrealizovať na vlastné náklady rekonštrukčné práce (technické zhodnotenie s vybavením) na predmete nájmu v predpokladanej rozpočtovanej sume celkom 307.896,77 € vrátane DPH, t.j. 256.580,64 € bez DPH a to v lehote najneskôr do 31.12.2019. Za súčasť technického zhodnotenia s vybavením sa nepovažujú voľne stojace hnutelné veci. Predpokladané rozpočtované náklady rekonštrukčných prác vrátane vybavenia sú špecifikované v Prílohe číslo 4 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli a berú na vedomie, že skutočná hodnota zrealizovaného technického zhodnotenia predmetu nájmu bude známa a presne špecifikovaná v písomnom protokole s presným finančným zúčtovaním k termínu preberacieho konania (najmä fotokópie faktúr dodávateľov prác, dodacie listy) v zmysle bodu 6 tohto článku. Vzhľadom na uvedené sa zmluvné strany zaväzujú následne vyhotoviť bezodkladne dodatok k tejto zmluve, ktorého obsahom bude presné určenie hodnoty technického zhodnotenia predmetu nájmu.
5. Pre účely vysporiadania investície do rekonštrukčných prác (technického zhodnotenia) a vybavenia (s výnimkou voľne stojacich hnutelných vecí) predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje vystaviť prenajímateľovi v lehote do 15 dní odo dňa protokolárneho odovzdania vykonaného technického zhodnotenia s vybavením na predmete nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s bodom 6 tohto článku zmluvy, faktúru na zaplatenie technického zhodnotenia, t.j. preukázateľne vykonaných rekonštrukčných prác a vybavenia (s výnimkou voľne stojacich hnutelných vecí) na predmete nájmu, a to v predpokladanej rozpočtovanej sume 307.896,77 € vrátane DPH, t.j. 256.580,64 € bez DPH. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli a berú na vedomie, že skutočná fakturovaná hodnota zrealizovaného technického zhodnotenia predmetu nájmu bude známa a presne špecifikovaná v písomnom protokole s presným finančným zúčtovaním k termínu preberacieho konania (najmä fotokópie faktúr dodávateľov prác, dodacie listy) v zmysle bodu 6 tohto článku. Nájomcom vystavená faktúra na skutočnú hodnotu zrealizovaného technického zhodnotenia predmetu nájmu bude spĺňať všetky náležitosti v zmysle platných právnych predpisov s uvedenou štrnásť (14) dňovou lehotou splatnosti. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli vyhotoviť najskôr v deň, nasledujúci po dni splatnosti predmetnej faktúry písomnú Dohodu o splátkach splatnej hodnoty investície nájomcu do technického zhodnotenia a vybavenia predmetu nájmu - wellness centra, ktorá bude následne po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami priložená k tejto zmluve ako jej Príloha číslo 5.
6. K odovzdaniu a prevzatíu vykonaného technického zhodnotenia predmetu nájmu s vybavením dôjde v lehote do 7 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia zo strany nájomcu na adresu prenajímateľa, ktorým osvedčí spôsobilosť predmetu nájmu s vybavením k užívaniu v súlade s účelom nájmu dohodnutým podľa článku IV. bod 1. písm. b) tejto zmluvy, najneskôr však v lehote do 31.12.2019. Súčasťou bude vyhotovený písomný protokol s finančným zúčtovaním k termínu preberacieho konania (najmä fotokópie faktúr dodávateľov prác, dodacie listy).
7. K odovzdaniu a prevzatíu predmetu nájmu dôjde v deň účinnosti tejto zmluvy. Deň účinnosti tejto zmluvy sa zároveň považuje za deň odovzdania a prevzatia predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, čo zmluvné strany zároveň potvrdzujú svojim podpisom.

#### IV. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu nasledovným spôsobom :
  - a) realizácia rekonštrukcie predmetu nájmu v termíne najneskôr do 31.12.2019, pričom za týmto účelom sa zaväzuje :
    - predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie rozsah stavebných úprav a výšku predpokladanej investície s vybavením v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa podpísania predmetnej zmluvy oboma zmluvnými stranami - jedno vyhotovenie dokumentácie (projekt), ako aj všetky prípadné zmeny a doplnky k projektu, vyhotovenej pre účely rekonštrukčných prác a vybavenia na predmete nájmu, ktorej súčasťou bude návrh rozpočtu potvrdený zodpovedným autorom projektu a nájomcom,
    - v prípade, ak rozsah stavebných prác na predmete nájmu vyžaduje ohlásenie a/alebo stavebné povolenie v zmysle platných právnych predpisov - predložiť príslušnému stavebnému úradu v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa podpísania predmetnej zmluvy oboma zmluvnými stranami ohlásenie a/alebo žiadosť o stavebné povolenie,
    - zahájiť realizáciu rekonštrukčných prác do 30 kalendárnych dní odo dňa podpísania predmetnej zmluvy oboma zmluvnými stranami,
  - b) po splnení účelu zmluvy podľa písm. a) tohto bodu zmluvy, výlučne ako wellness centrum zamerané na relax a rekondíciu vrcholových, amatérskych športovcov a širokej verejnosti. Súčasťou centra bude aj masážne centrum pod vedením kvalifikovaného fyzioterapeuta a prevádzkareň za účelom poskytovania základných služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Za týmto účelom je nájomca oprávnený uzatvoriť s tretími osobami zmluvu o podnájme predmetu nájmu k čomu mu prenajímateľ týmto zároveň udeľuje súhlas.

#### V. Doba trvania nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú nájomnú zmluvu na dobu určitú v trvaní od 01.12.2018 do 30.11.2041, t.j. na dobu 23 rokov. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli a berú na vedomie, že táto zmluva sa predlží o dobu desať (10) rokov v prípade, ak nájomca pred ukončením doby trvania nájmu požiada písomne prenajímateľa o jej predĺženie za podmienok v tejto zmluve dohodnutých, s čím prenajímateľ výslovne súhlasí.

#### VI. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ sa nájomca nerozhodne v súlade s článkom V ods. 1 užívať predmet nájmu naďalej za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.
2. Nájom je možné ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu výpoveďou, a to z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden (1) rok a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, alebo z dôvodov výpovede súvisiacej s úpadkom prenajímateľa (najmä konkurz, reštrukturalizácia), je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi zostávajúcu časť preinvestovaných a prenajímateľom odsúhlasených financií (zostávajúca hodnota zrealizovaného a prenajímateľom prevzatého technického zhodnotenia) na rekonštrukciu predmetu nájmu vo výške rozdielu medzi odsúhlasenou a zároveň zrealizovanou investíciou nájomcu a už zaplatenou alikvótnou časťou investície k dátumu ukončenia nájomného vzťahu.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu výpoveďou, a to z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden (1) rok a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

6. V prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu zo strany nájomcu podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi zostávajúcu časť preinvestovaných a prenajímateľom odsúhlasených financií (zostávajúca hodnota zrealizovaného a prenajímateľom prevzatého technického zhodnotenia) na rekonštrukciu predmetu nájmu vo výške rozdielu medzi odsúhlasenou a zároveň zrealizovanou investíciou nájomcu a už zaplatenou alikvótnou časťou investície k dátumu ukončenia nájomného vzťahu.

## VII. Nájomné

1. Za nájom predmetu nájmu – wellness centra podľa tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktoré bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 60,00 €/m<sup>2</sup>/rok vrátane DPH, t.j. ročné nájomné vo výške 13.337,40 € vrátane DPH za celý predmet nájmu - wellness centra nasledovným spôsobom:
  - dohodnuté ročné nájomné za nájom predmetu nájmu – wellness centra podľa tejto zmluvy je splatné v lehote do 31.12. kalendárneho roka a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorá bude spĺňať náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov.
  - za úhradu nájomného za nájom predmetu nájmu – wellness centra sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností považuje výlučne započítanie nájomného s investíciami nájomcu do technického zhodnotenia a vybavenia predmetu nájmu - wellness centra. Uvedený zápočet sa vykoná medzi prenajímateľom a nájomcom vždy za obdobie kalendárneho roka (od 01.01. do 31.12.) – vždy k 31.12.
2. Za nájom predmetu nájmu – zázemie pre uloženie technických zariadení podľa tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje platiť ročné nájomné, ktoré bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 15,00 €/m<sup>2</sup>/rok vrátane DPH, t.j. ročné nájomné vo výške 333,60 € vrátane DPH za celý predmet nájmu – zázemie pre uloženie technických zariadení.
3. Za nájom predmetu nájmu – obslužných miestností podľa tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje platiť ročné nájomné, ktoré bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 30,00 €/m<sup>2</sup>/rok vrátane DPH, t.j. ročné nájomné vo výške 1.107,00 € vrátane DPH za celý predmet nájmu – obslužných miestností.
4. Za nájom predmetu nájmu – časť pozemku - parcely registra „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 290 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha podľa tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje platiť ročné nájomné, ktoré bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1,20 €/m<sup>2</sup>/rok vrátane DPH, t.j. ročné nájomné vo výške 348,00 € vrátane DPH za celý predmet nájmu - časť pozemku - parcely registra „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 290 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha.
5. Za nájom predmetu nájmu – jedno (1) parkovacie miesto podľa tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje platiť ročné nájomné, ktoré bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 240,00 €/parkovacie miesto/rok vrátane DPH, t.j. ročné nájomné vo výške 240,00 € vrátane DPH za celý predmet nájmu – jedno (1) parkovacie miesto.
6. Nájomné vo výške 169,05 € vrátane DPH mesačne (2.028,60 € vrátane DPH ročne) za užívanie predmetu nájmu v zmysle bodov 2,3,4 a 5 tohto článku, t.j. nájomné za užívanie predmetu nájmu – zázemia pre uloženie technických zariadení, obslužných miestností, časti pozemku - parcely registra „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 290 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha a jedného (1) parkovacieho miesta podľa tejto zmluvy uhradí nájomca prenajímateľovi vždy mesačne, do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry s uvedenou 14 dňovou lehotou splatnosti, ktorá faktúra bude spĺňať náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov.
7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že služby spojené s nájomom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať priamo ich dodávateľom, pokiaľ bude právne a technicky možné uzatvoriť zmluvný vzťah priamo s dodávateľmi týchto služieb pre predmet nájmu ako samostatné odberné miesto. V opačnom prípade úhrada nákladov za spotrebu elektrickej energie, spotrebu SV, spotrebu SV na prípravu TÚV a spotrebu tepla na prípravu TÚV, prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi do 25. dňa nasledujúceho mesiaca podľa skutočnej spotreby zistenej na základe odpisov meračov elektrickej energie, SV a spotreby SV na prípravu TÚV a spotrebu tepla na prípravu TÚV.
8. Ďalšie prevádzkové náklady, napr. odvoz komunálneho odpadu sa nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade s platným všeobecným záväzným nariadením o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady; služby telekomunikácií a pod. na základe ním uzatvorených zmlúv o dodávke týchto

služieb.

## VIII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
2. Prenajíateľ alebo ním poverení zamestnanci majú právo vstupovať so súhlasom a za prítomnosti nájomcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
3. Obe zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do 15 dní, kedy ku zmene došlo.
4. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia.
5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajíateľa ako vlastníka predmetu nájmu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a z platných všeobecne záväzných nariadení Mesta Banská Bystrica týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzných nariadení Mesta Banská Bystrica o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Mesta Banská Bystrica.
6. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu, umiestnených v predmete nájmu a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky svoje zariadenia a inštalácie v predmete nájmu, ktoré bude užívať počas dohodnutej doby nájmu.
7. Nájomca počas doby trvania nájmu môže vynakladať ďalšie investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa.
8. Pri preukázanom poškodení predmetu nájmu, vedľajších priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom, hradí vzniknutú škodu, alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
9. Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
10. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných priestorov proti krádeži, resp. poškodeniu jeho vecí v nich umiestnených. Prenajíateľ nenesie počas doby trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením alebo poškodením jeho majetku, vrátane vecí vnesených a uložených, pokiaľ táto škoda nebola spôsobená dôsledkom konania prenajíateľa a porušením jeho povinností ako vlastníka predmetu nájmu.
11. Nájomca je oprávnený svoju prevádzku a vnútorné zariadenia poistiť po odovzdaní vykonaného technického zhodnotenia s vybavením na predmete nájmu podľa tejto zmluvy vo vlastnom mene, na vlastné náklady a zodpovednosť, a to pre prípady poškodenia tak, aby prenajíateľovi nevznikla škoda.
12. Nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností akceptuje a berie na vedomie skutočnosť, že v prípade ak prenajíateľ pristúpi k budúcej realizácii revitalizácie a úprave vonkajšej fasády Haly B ZIMNÉHO ŠTADIÓNA, v dôsledku ktorej skutočnosti dôjde k čiastočnému dočasnému obmedzeniu užívania časti pozemku - parcely registra „C“ KN číslo 4211/2 o výmere 290 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, umožní jej realizáciu.
13. V prípade skončenia predmetného nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu najneskôr do 30 kalendárnych odo dňa jeho skončenia. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaná zápisnica.

## IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán súvisiace s realizáciou technického zhodnotenia predmetu nájmu

1. Prenajíateľ udelením súhlasu k vykonaniu technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa tejto zmluvy

v súlade s dokumentáciou predloženou nájomcom v súlade s článkom IV. bod 1. písm. a) tejto zmluvy preberá na seba povinnosť úhrady nákladov spojených so zhodnotením predmetu nájmu, na ktoré udelil súhlas. Udelením súhlasu prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť prevedenia technického riešenia nájomcu ani za jeho súlad s platnými technickými normami a právnymi predpismi.

2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za vykonanie diela v súlade s nájomcom predloženou dokumentáciou, právnymi predpismi SR, STN a TP platnými v čase realizácie diela.
3. Nájomca ďalej zodpovedá za dodržanie zásad bezpečnosti práce, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia pri realizácii diela.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za bezpečnosť pracovníkov zhotoviteľa, dodávateľa stavebných prác, dobrovoľníkov vykonávajúcich práce a za bezpečnosť tretích osôb pohybujúcich sa na stavbe.
5. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonávaní zmien alebo úprav predmetu nájmu nedodrжал schválenú dokumentáciu alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav a to najmä porušením príslušných technických noriem alebo právnych predpisov - je oprávnený vyzvať písomne nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr v lehote do troch dní po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda. Ak tak nájomca neurobí a zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie tretích osôb alebo ak prenajímateľovi v dôsledku existencie nedostatkov hrozí vznik škody, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám, a to na náklady nájomcu.
6. Určený zodpovedný pracovník prenajímateľa má právo kontrolovať priebeh realizácie prác a vyjadrovať sa k nemu.
7. Nájomca je oprávnený vyzvať zástupcu prenajímateľa na kontrolu všetkých prác, ktoré majú byť zakryté, alebo sa stanú neprístupnými min. 3 pracovné dni vopred a k účasti na skúškach, ktoré počas realizácie budú vykonávané.

## X.

### Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy.
2. V prípade zmeny sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
3. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručенú dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

## XI.

### Záverečné ustanovenia

1. Predmetná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov o nájme a ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov týkajúce sa obchodno-záväzkových vzťahov.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy formou zmieru, prostredníctvom poverených zástupcov. V prípade, že spor sa nevyrieši zmierom, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená predložiť spor na rozhodnutie príslušnému súdu.
5. V prípade akéhokoľvek budúceho sporu o výklad prejavu vôle niektorej zo zmluvných strán obsahujúceho v tejto zmluve bude okrem jazykového vyjadrenia príslušných prejavov vôle zmluvných strán rozhodujúci

najmä druhej zmluvnej strane známy úmysel konajúcej osoby podľa ust. § 266 ods. 1 Obchodného zákonníka, prípadne aj vôľa konajúcej osoby podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom tieto budú interpretované vždy tak, aby účel tejto zmluvy zostal v čo najvyššej miere zachovaný.

6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
7. Nájomca súhlasí s kompletným zverejnením obsahu tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

#### Prílohy:

1. Príloha číslo 1 tejto zmluvy – Špecifikácia a grafické znázornenie wellness centra a zázemia pre uloženie technických zariadení
2. Príloha číslo 2 tejto zmluvy - Špecifikácia a grafické znázornenie obslužných miestností
3. Príloha číslo 3 tejto zmluvy - Špecifikácia a grafické znázornenie časti pozemku
4. Príloha číslo 4 tejto zmluvy – Projekt
5. Príloha číslo 5 tejto Zmluvy – Dohoda o splátkach

V Banskej Bystrici, dňa 30.11.2018

V Banskej Bystrici, dňa 30.11.2018

Za prenajímateľa :

\_\_\_\_\_  
**Ing. Dušan Argaláš**  
predseda predstavenstva

**MBB a.s.** -5-

974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36 039 225 IČ DPH: SK2020093504  
reg. OS BB odd.: Sa. vl.č. 601/S

\_\_\_\_\_  
**JUDr. Juraj Džmura**  
člen predstavenstva

Za nájomcu :

\_\_\_\_\_  
**Lukáš Krošlák**  
konateľ

\_\_\_\_\_  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 48 143 456