

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 566/2025/CRZ-I

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno: **MBB a.s.**
Sídlo: **ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica**
V zastúpení: **Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva**
Mgr. Zuzana Detková – člen predstavenstva
IČO: **36 039 225**
DIČ: **2020093504**
IČ DPH: **SK2020093504**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava**
č. účtu v tvare IBAN: **SK06 0900 0000 0051 1793 1549**
Registrácia: **Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S (ďalej len ako „prenajímateľ“)**

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: **Mgr. Janka Masariková – H2O ŠPORT**
Miesto podnikania: **Hviezdoslavova 1195/45, 974 01 Banská Bystrica**
IČO: **34 254 218**
DIČ: **1020555228**
IČ DPH: **SK1020555228**
Bankové spojenie: **Tatrabanka, a.s., Bratislava**
č. účtu v tvare IBAN: **SK56 1100 0000 0026 2313 1890**
Registrácia: **Živnostenský register vedený Okresným úradom Banská Bystrica, Číslo živnostenského registra: 601-10339 (ďalej len ako „nájomca“)**

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností: stavby – neobytnej budovy KRYTÁ PLAVÁREŇ, ktorá sa nachádza v Banskej Bystrici, Cesta olympionikov, súpisné číslo 1624, orientačné číslo 30, stavba postavená na parcele registra „C“ KN č. 3441 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 3441 o výmere 3896 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
2. Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom Jána Cikkera 12, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 4642, k. ú. Banská Bystrica.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu nebytový priestor označený v pôdoryse 1. PP a vo Výpočtovom liste úhrady za nebytový priestor ako miestnosť č. 0.01 ŠPORTOVÁ PREDAJŇA, č. 0.02 SKLAD a č. 0.03 PREDSIEN + WC (ďalej len ako „nebytový priestor“), ktorý sa nachádza na 1. PP v neobytnej budove KRYTÁ PLAVÁREŇ so súpisným číslom 1624, na Ceste olympionikov č. 30 v Banskej Bystrici. Podlahová plocha tohto nebytového priestoru je v celkovej výmere **51,39 m²**.

Pôdorys 1.PP - Krytý bazén Štiavničky Banská Bystrica – rekonštrukcia stavebnej a technologickej časti je priložený ako **Príloha č. 1** k tejto zmluve.

Výpočtový list je priložený ako **Príloha č. 2** k tejto zmluve. Príloha č. 1 a č. 2 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nebytový priestor do nájmu nájomcovi za účelom: **obchodná prevádzka - predajňa športových potrieb** s otváracími hodinami maximálne do 20.30 hod.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaného nebytového priestoru a s jeho stavom súhlasí.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a s jeho stavom súhlasí.
4. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca berie na vedomie, že je povinný udržiavať ho v tomto stave na svoje náklady.
5. Nájomca berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že v predmete nájmu nesmie skladovať horľavé, výbušné a inak zdraviu a životu nebezpečné látky alebo predmety.

Čl. IV.

Vyhlásenia prenajímateľa

Prenajímateľ vyhlasuje, že:

- a) predmet nájmu je v stave spôsobilom na jeho užívanie, netrpí žiadnymi skrytými vadami a jeho stav nie je v rozpore s účelom nájmu,
- b) predmet nájmu možno užívať v zmysle dojednaného účelu, ktorého užívanie nie je vzhľadom k povahe a spôsobu využívania nehnuteľnosti v rozpore s platnými právnymi predpismi SR,
- c) v prípade, ak sa preukáže, že jeho vyhlásenia nie sú pravdivé a nájomcovi v súvislosti s týmto konaním vznikne akákoľvek škoda, zodpovedá za škodu spôsobenú nájomcovi v zmysle zákonných ustanovení zodpovednosti za škodu.

Čl. V.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi nebytový priestor do nájmu od **01.11.2025** na dobu **neurčitú**.
2. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.

Čl. VI.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške **197,40 Eur** bez DPH mesačne + príslušná sadzba DPH mesačne.
2. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru nie je zahrnutá v nájomnom uvedenom v ods. 1. tohto článku.
3. Zmluvné strany sa dohodli na platení mesačných záloh za poskytované služby, a to za teplo, ohrev TÚV, vodné a stočné a elektrickú energiu, ktoré sú predmetom ročného zúčtovania za poskytované služby, vo výške stanovenej výpočtovým listom úhrady za nebytový priestor, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb za služby, a to za teplo, ohrev TÚV, vodné a stočné a elektrickú energiu, do 31.5. nasledujúceho roka. Zmluvné strany uhradia

preplatok alebo nedoplatok z vyúčtovania najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovania nájomcovi.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhrady za poskytované služby, ako aj nedoplatok z vyúčtovania riadne a včas, je povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania podľa § 369 Obchodného zákonníka.
6. Nájomné a úhrady za služby bude nájomca platiť prenajímateľovi na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom. Faktúry bude prenajímateľ doručovať na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky na mailovú adresu bohus@h2osport.sk.
7. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku môže byť upravené každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu zmeniť výšku nájomného uvedeného v ods. 1. tohto článku, o čom informuje nájomcu, a to vyhotovením nového výpočtového listu. Prenajímateľ je povinný doručiť tento výpočtový list nájomcovi v lehote najneskôr 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, čo potvrdia zmluvné strany podpisom na zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu tak, ako je uvedené v Čl. III. bod 1. tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do nebytového priestoru za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytový priestor na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru riadne a včas. Nájomné spolu s úhradami za služby v zmysle výpočtového listu uvedeného v Čl. VI. bod 3. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: **SK06 0900 0000 0051 1793 1549**.
4. Pri každej úhrade nájomného a úhrad za služby je nájomca povinný uviesť variabilný symbol v tvare **5662025**.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, ako aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
6. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
7. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v nebytovom priestore len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v tom prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom činnosti nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho činnosti.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípadoch keď dôjde k dočasnému odstaveniu prevádzky KRYTEJ PLAVÁRNE pre návštevníkov, alebo pri dočasnom obmedzení prístupu do prenajatých nebytových priestorov z dôvodov technických úprav na objekte KRYTEJ PLAVÁRNE, nemá nájomca nárok na zníženie nájmu, ani na náhradu ušlého zisku.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarmi v jemu prenajatom priestore v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle §§ 3 až 31 Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Náklady za všetky revízne kontroly v predmete nájmu ako aj náklady na odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z kontrol znáša nájomca.
12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty v prenajatom priestore na vlastné náklady.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoroukoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vyrovnať všetky prípadné vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy do 15 dní po skončení nájomného vzťahu s výnimkou ustanovenia článku VI. bod. 4. tejto zmluvy. Z tejto zmluvy nevyplýva nájomcovi právo na náhradu zrealizovaných investícií v predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany sa súčasne dohodli na ukončení Nájomnej zmluvy zo dňa 01.10.2010, ku dňu 31.10.2025.

Čl. IX.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla alebo miesta podnikania, 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 doručení dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručení 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.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy v tejto zmluve neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
3. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47 a ods.1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa www.mbb.sk.
4. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.
5. Strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z toho dva (2) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa 31.10.2025

V Banskej Bystrici, dňa 31.10.2025

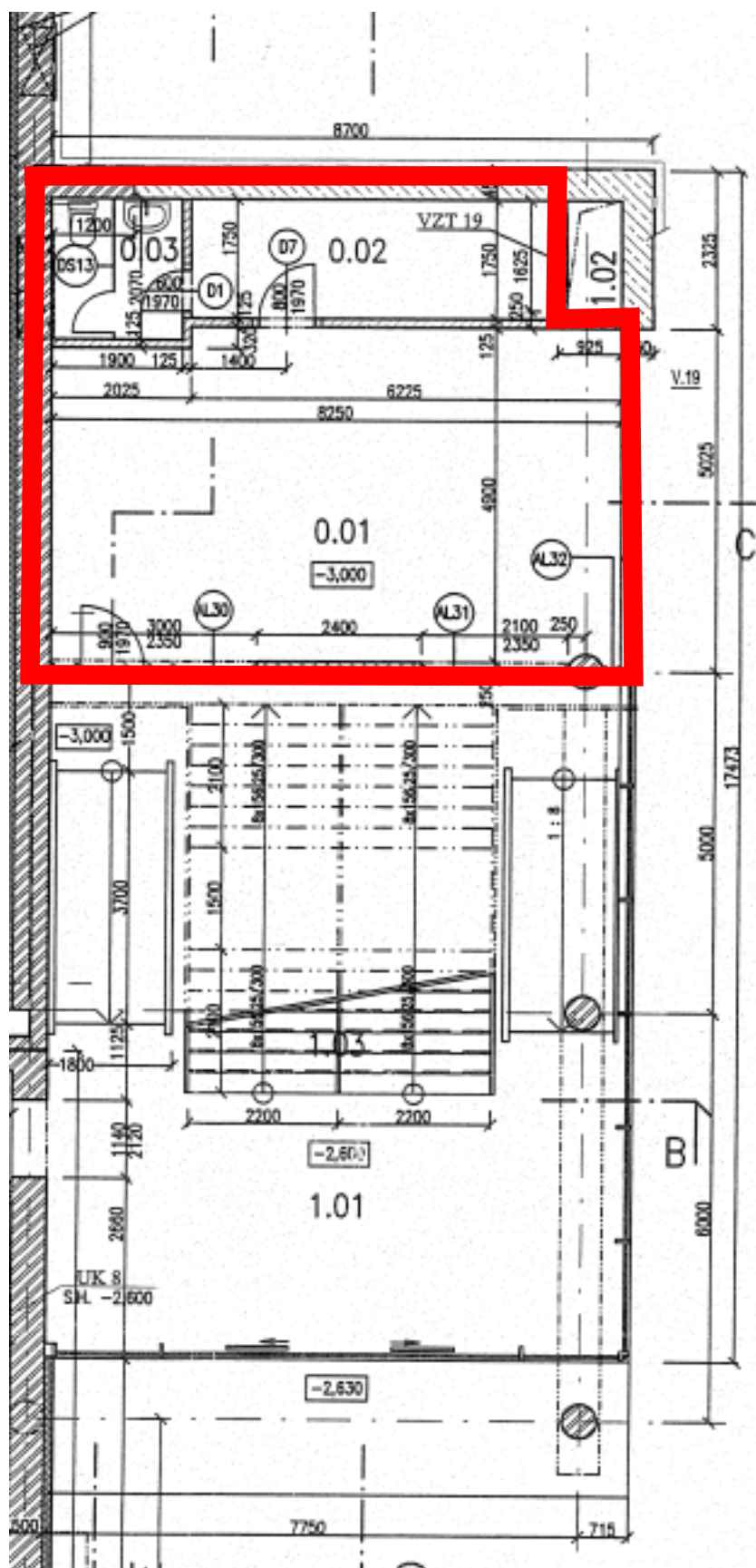
Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
MBB a.s.
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Mgr. Janka Masariková

.....
MBB a.s.
Mgr. Zuzana Detková
člen predstavenstva



V Ý P O Č T O V Ý L I S T
mesačnej úhrady za nebytový priestor platný od: 01.11.2025

A D R E S A : Banská Bystrica, Cesta na štadión
DOM : 1624 NEBYT : 1-3

IČO : 34254218
DIČ : 1020555228
IČDPH : SK1020555228

Mgr. Janka Masariková -
- H2O ŠPORT
Hviezdoslavova 1195/45
97401 Banská Bystrica

Oprávnená osoba : Mgr. Janka Masariková
ÚČET-IBAN : SK5611000000002623131890
BIC - BANKA : TATRSKBX - Tatra banka a.s.

Variabilný symbol : **5662025**
č.zmluvy : 566/2025/CRZ-I

Ú D A J E O N E B Y T O V O M O B J E K T E

Spôsob využitia : predajňa športových potrieb POLOHA : 1. PP

M I E S T N O S T I N E B Y T O V É H O P R I E S T O R U

Názov	Podlah. plocha m2	Cena EUR	Zvýš. %	Ročná úhrada EUR	Vykur. plocha m2	Koef.	Prepoč. plocha m2
predajňa 001	38.78	0.00	0.00	0.00	38.78	1.000	38.78
sklad 002	9.28	0.00	0.00	0.00	9.28	1.000	9.28
predsieň+WC	3.33	0.00	0.00	0.00	3.33	1.000	3.33
	51.39			2368.80	51.39		51.39

P R E D P Í S A N É P L A T B Y

[Eur]	%DPH	MESAČNÁ	ÚHRADA	DPH	C E L K O M
Nájomné	23		197.40	45.40	242.80
Teplo	23		66.40	15.27	81.67
Ohrev TÚV	23		7.11	1.64	8.75
Vodné a stočné	23		5.42	1.25	6.67
El.energia	19		22.78	4.33	27.11
C E L K O M v EUR			299.11	67.89	367.00

Tento výpočtový list je platný od 01.11.2025 a platí do vydania nového.
Číslo účtu prenajímateľa: IBAN-BIC: SK06 0900 0000 0051 1793 1549 - GIBASKBX
Splatnosť predpisu je najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca.
Za dátum dodania služby sa považuje posledný deň bežného mesiaca.

Zmluva na dobu neurčitú od 01.11.2025
Dátum spracovania: 07.10.2025
Vybavuje: Tomaníková, libusa.tomanikova@mbb.sk
Tel.: 048/4143151, 0918966618

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu