

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 048/2021/ZS zo dňa 15.01.2021

uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa §51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ( ďalej v texte len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

## 1. Prenajíateľ:

**Obchodné meno:** MBB a.s.  
**Sídlo:** ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica  
**V zastúpení:** Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva  
JUDr. Juraj Džmura – člen predstavenstva  
**IČO:** 36 039 225  
**DIČ:** 2020093504  
**IČ DPH:** SK20200093504  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava  
**SWIF/BIC:** GIBASKBX  
**Č. účtu v tvare IBAN:** SK09 0900 0000 0051 1720 5838  
**Registrácia:** Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

## 2. Nájomca:

**Obchodné meno:** HC '05 BANSKÁ BYSTRICA, a.s.  
**Sídlo:** Hronské predmestie 4, 974 01 Banská Bystrica  
**V zastúpení:** JUDr. Tomáš Bol'oš – predseda predstavenstva  
JUDr. Juraj Koval – člen predstavenstva  
**IČO:** 36 638 722  
**DIČ:** 2022018944  
**IČ DPH:** SK2022018944  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava  
**SWIF/BIC:** GIBASKBX  
**Č. účtu v tvare IBAN:** SK20 0900 0000 0051 2105 0138  
**Registrácia:** Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 822/S

(ďalej len ako „nájomca“)

( ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“)

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností: 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 a 4212 a pozemkov – parcely registra „C“ KN č. 4211/1 o výmere 2694 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy, parcely registra „C“ KN č. 4211/2 o výmere 8263 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy a parcely registra „C“ KN č. 4212 o výmere 6436 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorja. 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 ČSA 7, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 4642, k. ú. Banská Bystrica.
2. Nájomca je športovým klubom, ktorý je účastníkom hokejovej súťaže s názvom „TIPSPORT Extraliga“.
3. Zmluvné strany sú si vedomé, že počas trvania nájmu prebieha rekonštrukcia objektu ZIMNÉHO ŠTADIÓNA a jeho bezprostredného okolia a súhlasia, že po skončení rekonštrukcie si zmluvne dojednávajú nové podmienky a to buď formou písomného dodatku, alebo uzavretím novej zmluvy.

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania: A./ časť nebytových priestorov o celkovej výmere **962,82 m<sup>2</sup>** nachádzajúcich sa v objekte stavby – neobytnej budovy ZIMNÝ ŠTADIÓN bližšie špecifikovanej v Čl. 1 ods. 1, a to v nasledovnej štruktúre:

### 1.2 Hala A - prízemie, južná tribúna

<i>miestnosť číslo</i>	<i>názov miestnosti</i>	<i>výmera (m<sup>2</sup>)</i>
0.1	vstup	16,37
0.2	šatňa	55,90
0.4	WC + sprchy	22,95
0.5	tréneri	17,39
0.6	sklad	26,92
0.7	práčovňa, sušiareň	12,55
0.8	úprava výstroja	13,59
0.9	video	25,66
0.10	rozcvičovňa	31,91
0.11	chodba	10,52
0.12	masér	20,90
0.13	WC + sprchy	20,90
0.14	šatňa	63,95
0.15	suchá šatňa	26,90
0.16	tréneri	10,21
0.17	chodba	24,80
0.18	lekár	18,97
0.24	tréneri	12,62
0.27	tréneri	17,56
0.31	chodba	45,83
0.32	chodba	45,65
		<b>542,05</b>

### 1.3 Hala A - 1. poschodie, južná tribúna

<i>miestnosť číslo</i>	<i>názov miestnosti</i>	<i>výmera (m<sup>2</sup>)</i>
1.11	strieborná VIP	99,15
1.12	bufet	19,61
		<b>118,76</b>

### 1.9 Dvorová časť - prízemie

<i>miestnosť číslo</i>	<i>názov miestnosti</i>	<i>výmera (m<sup>2</sup>)</i>
0.15	kancelária	14,70
0.16	sklad	5,10
		<b>19,80</b>

### 1.10 Dvorová časť - poschodie

<i>miestnosť číslo</i>	<i>názov miestnosti</i>	<i>výmera (m<sup>2</sup>)</i>
1.10	kancelária	17,75
1.11	kancelária	25,00
1.13	kancelária	10,90
1.14	sklad	2,30
1.15	chodba	14,80
1.16	kuchynka	11,10
1.17	WC	1,45
1.28	zlatá VIP	57,14
1.29	kancelária	16,34
1.30	WC ženy	10,78
1.31	WC muži	7,26
1.32	kancelária	11,88
1.33	kancelária	11,88
1.34	kancelária	11,88
1.35	kancelária	7,23
1.36	kancelária	13,38
1.37	chodba + schodište	37,99
1.38	kuchynka	13,15
		<b>282,21</b>

B./ ľadová plocha v Hale A a v Hale B;

C./ ostatné technické vybavenie Haly A a Haly B,

D./ parkovacie miesta nachádzajúce sa v dvorovej časti medzi Halou A a Halou B v počte štyri.

( ďalej v texte spolu aj len „predmet nájmu“)

### Článok III. Trvanie a účel nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie od **01.01.2021** do **31.12.2021**.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory bližšie špecifikované v Čl. II. bod A./ tejto zmluvy, za účelom zabezpečenia nevyhnutného zázemia pre tréningové procesy, organizáciu hokejových zápasov a s tým súvisiacej administratívnej činnosti nájomcu.

3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za účelom realizácie tréningovej činnosti a odohrania jednotlivých hokejových zápasov ľadovú plochu špecifikovanú v Čl. II. bod B./ tejto zmluvy (ďalej v texte len „ľadová plocha“), v predpokladanom rozsahu 450 hodín ročne. Nájomca bude ľadovú plochu užívať v čase, podľa týždenného rozpisu ľadovej plochy, ktorý rozpis nájomca podľa svojich potrieb vypracuje vždy najneskôr do posledného pracovného dňa predchádzajúceho kalendárneho týždňa; objednávku obsahujúcu predpokladaný počet hodín využitia ľadovej plochy na príslušný kalendárny mesiac, doručí nájomca prenajíateľovi (aj elektronickou poštou, e-mailom) do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Objednávka bude tvoriť podklad pre fakturáciu v zmysle článku IV. ods. 1 písm. b) tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že spôsobom upraveným v ods. 3 tohto článku zmluvy je možné predpokladaný rozsah hodín prenájmu ľadovej plochy (450 hodín ročne) počas doby trvania nájmu upraviť, a to podľa požiadaviek nájomcu, s prihliadnutím na celkovú využiteľnosť ľadovej plochy počas doby trvania nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje pri organizovaní športových podujatí splniť si všetky legislatívne povinnosti, najmä, nie však výlučne tie, ktoré mu vyplývajú zo zákona NR SR č. 1/2014 Z. z. o organizovaní verejných športových podujatí a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. Nájomca vyhlasuje, že bol riadne oboznámený so stavom predmetu nájmu špecifikovaným v Čl. II. tejto zmluvy a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie, v zmysle zmluvne dohodnutého účelu.

#### **Článok IV. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu**

1. V zmysle dohody zmluvných strán, výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená nasledovným spôsobom:
  - a) nájomné za užívanie nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. bod A./ tejto zmluvy, predstavuje sumu vo výške 14,40 EUR vrátane DPH ročne, t.j. mesačná výška nájomného predstavuje sumu 1,20 EUR vrátane DPH,
  - b) nájomné za užívanie ľadovej plochy v Hale A a v Hale B podľa článku II. bod B./ tejto zmluvy, predstavuje sumu vo výške 130€ vrátane DPH za 1 hodinu užívania ľadovej plochy v Hale A a sumu vo výške 100€ vrátane DPH za 1 hodinu užívania ľadovej plochy v Hale B, t.j. mesačná výška nájomného bude určená na základe objednávky nájomcu, obsahujúcej predpokladaný počet hodín využitia ľadovej plochy na príslušný kalendárny mesiac (článok III. ods.3),
  - c) nájomné za užívanie ostatného technického vybavenia Haly A a Haly B špecifikovaného v článku II. bod C./ tejto zmluvy, predstavuje sumu vo výške 14,40 EUR vrátane DPH ročne, t.j. mesačná výška nájomného predstavuje sumu 1,20 EUR vrátane DPH,
  - d) nájomné za užívanie štyroch (4) parkovacích miest špecifikovaných v článku II. bod D./ tejto zmluvy, predstavuje sumu vo výške 14,40 EUR vrátane DPH ročne, t.j. mesačná výška nájomného predstavuje sumu 1,20 EUR vrátane DPH.
2. V nájomnom v zmysle ods. 1 písm. a), c) tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. výdavky na energie (elektrická energia, teplo, vodné a stočné), ani ostatné prevádzkové výdavky (osobné výdavky, prevádzková réžia, daň z nehnuteľností, poisťné, splátky istiny a úrokov a iné prevádzkové výdavky).
3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajíateľovi platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačnými zálohovými platbami, v nasledovnej štruktúre :
  - a) výdavky na elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné za užívanie nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. bod A. v podiele **41,74%**, podiel je určený pomerom výmery nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. bod A. bez hracej/ľadovej plochy (962,82m<sup>2</sup>) k celkovej výmere prenajíateľnej plochy nebytových priestorov

- nachádzajúcich sa v objekte stavby – ZIMNÝ ŠTADIÓN (2.306,59 m<sup>2</sup>); mesačná zálohová platba predstavuje sumu vo výške 7.890,00 € EUR vrátane DPH,
- b) ostatné prevádzkové výdavky (osobné výdavky, prevádzková réžia, daň z nehnuteľnosti, poisťné, splátky istiny a úrokov a iné prevádzkové výdavky) v podiele **41,74%**, podiel je určený pomerom výmery predmetu nájmu špecifikovaného v článku II. bod A. (962,82m<sup>2</sup>) k celkovej výmere prenajímateľnej plochy nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte stavby – ZIMNÝ ŠTADIÓN (2.306,59 m<sup>2</sup>); mesačná zálohová platba predstavuje sumu vo výške 10.080,00 EUR vrátane DPH,
  - c) spolu mesačná zálohová platba za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške 17.970,00 EUR vrátane DPH.
4. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v podľa ods. 1. a 3. tohto článku zmluvy, bude nájomca uhrádzať mesačne, na základe faktúr vystavených prenajímateľom vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uhrádzajú.
  5. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočných výdavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za zúčtovacie obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021, najneskôr do 30 dní od doručenia zúčtovacích daňových dokladov od dodávateľov týchto služieb. Splatnosť úhrady nedoplatkov v zmysle tohto ustanovenia je do šesťdesiatich (60) dní od doručenia zúčtovacieho daňového dokladu nájomcovi; ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj prípade vzniku preplatku na platbách za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za príslušné obdobie.
  6. V prípade, že počas doby trvania nájmu dôjde z dôvodov na strane nájomcu k zmene v počte hodín užívania ľadovej plochy oproti predpokladanému rozsahu počtu hodín užívania ľadovej plochy v zmysle článku III. ods. 3 tejto zmluvy, vyúčtovanie nájomného za užívanie ľadovej plochy za zúčtovacie obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 prenajímateľ vykoná do 10. dňa nasledovného mesiaca. Vzniknutý kladný alebo záporný rozdiel medzi predpokladaným rozsahom počtu hodín užívania ľadovej plochy v zmysle článku III. ods. 3 tejto zmluvy a počtom hodín, v ktorých nájomca ľadovú plochu po dobu trvania nájmu skutočne užíval, bude vo vyúčtovaní nájomného zohľadnený. Vzniknutý rozdiel bude nájomcovi fakturovaný, prípadne dobropisovaný najneskôr do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Predmetná samostatná vyúčtovacia faktúra bude zo strany prenajímateľa vystavená a doručená (prvotne e-mailovou formou a následne osobným doručením) nájomcovi s uvedenou 14 dňovou lehotou splatnosti odo dňa jej vystavenia.

## **Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu bližšie špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté riadne užívanie a zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, čo potvrdzujú zmluvné strany podpisom na preberacom protokole.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu bližšie špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy len na dohodnutý účel nájmu v zmysle článku III. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
4. 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 nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

5. 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.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, ktorý nájomca vnesie do predmetu nájmu.
8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarmi na predmete nájmu 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 vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty na predmete nájmu na vlastné náklady.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade konania spoločenských a športových podujatí organizovaných pod záštitou Mesta Banská Bystrica, ako aj iných podujatí realizovaných v záujme Mesta Banská Bystrica, poskytne tretím osobám do užívania ostatné technické vybavenie Haly A a Haly B, a to v termínoch určených na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

#### **Článok VI. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle článku III. bod 1 tejto zmluvy.

#### **Článok VII. 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.

#### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že účinky predmetnej Zmluvy majú spätnú pôsobnosť, a to ku dňu 1.1.2021.
2. Zmluvné strany sú si vedomé, že počas trvania nájmu dôjde k ukončeniu rekonštrukcie objektu ZIMNÉHO ŠTADIÓNA a jeho bezprostredného okolia a súhlasia, že po skončení rekonštrukcie si zmluvne dojednávajú nové podmienky a to buď formou písomného dodatku, alebo uzavretím novej zmluvy.

3. Pre právne vzťahy v tejto zmluve neupravené sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
4. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou zmluvných strán a to formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.mbb.sk v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 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.
6. 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.
7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
9. Príloha k zmluve : 1. pôdorysy nebytových priestorov, 2. cenník nájmu ľadových plôch

V Banskej Bystrici, dňa: 15.01.2021

V Banskej Bystrici, dňa: 15.01.2021

**Za Prenajímateľa :**

**Za Nájomcu :**

**MBB a.s.** -5-  
 ČSA 26  
 974 01 Banská Bystrica  
 IČO: 36 039 225 IČ DPH: SK2020093504  
 reg. OS BB odd.: Sa. vl.č. 601/5  
 Ing. Dušan Argaláš  
 predseda predstavenstva

JUDr. Tomáš Boľoš  
 predseda predstavenstva

JUDr. Juraj Džmura  
 člen predstavenstva

Ing. Roman Porubský  
 člen predstavenstva

MBB a.s.  
 Katedra práv, ul. ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica  
 IČO: 36 638 722  
 IČ DPH: SK222018944