

## Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 42/2013/2

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

1. Nájomca: MBB a. s.  
sídlo: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica  
v zastúpení: Ing. Lubomír Bobák, predseda predstavenstva  
IČO: 36 039 225  
DIČ: 2020093504  
IČDPH: SK2020093504  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka č.: 601/S  
číslo účtu: 2627131986/1100

a

2. Podnájomník: DAVICOR a. s.  
Sídlo: Páričkova 18, 821 08 Bratislava  
v zastúpení: Mgr. Ivica Šišoláková  
IČO: 43987915  
IČDPH: SK2022538914  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd: Sa, vložka č. 4403/B  
číslo účtu: 2620735920/1100

### ČI. I

#### Predmet zmluvy

1. Nájomca má na základe osobitnej Nájomnej zmluvy č. 46/2005 RMaj zo dňa 1. 4. 2005, uzatvorenej s Mestom Banská Bystrica a Nájomnej zmluvy č. 214/2006 RMaj zo dňa 31. 7. 2006, uzatvorenej s Mestom Banská Bystrica v nájme nehnuteľnosti:

- budovu „Hradného areálu Barbakan“, nachádzajúcu sa v Mestskej pamiatkovej rezervácii v Banskej Bystrici na Námestí Štefana Moyzesa č. 26/52, súpisné číslo 52, nachádzajúcu sa na pozemku parcela č. C-KN 1/1 a parcela C-KN 1/3,

- budovu „Hradná veža“ v Banskej Bystrici na Námestí Štefana Moyzesa č. 27/53, súpisné číslo 53, nachádzajúcu sa na pozemku parcela č. C-KN 1/2;

- pozemky parcela č. C-KN 1/1 zastavaná plocha o výmere 254 m<sup>2</sup>, parcela č. C-KN 1/2 zastavaná plocha o výmere 104 m<sup>2</sup>, parcela č. C-KN 1/3 zastavaná plocha o výmere 66 m<sup>2</sup> a parcela C-KN 1/4 zastavaná plocha o výmere 217 m<sup>2</sup>.

- pozemky parcela č. C-KN 5419/8 zastavaná plocha o výmere 224 m<sup>2</sup>, parcela C-KN 5419/9 zastavaná plocha o výmere 62 m<sup>2</sup>, parcela č. 5419/10 zastavaná plocha o výmere 79 m<sup>2</sup> a parcela C-KN 5419/2 zastavaná plocha o výmere 1 022 m<sup>2</sup> - v časti o výmere 275 m<sup>2</sup>;

- nehnuteľnosti sú vedené Správou katastra v Banskej Bystrici v katastrálnom území Banská Bystrica na LV č. 4073.

2. Nájomca za podmienok stanovených v tejto zmluve prenecháva Podnájomníkovi do podnájmu nebytové priestory a verejné priestranstvá o celkovej výmere 895 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v/na nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 (ďalej len „nebytové priestory“), a to:

Č.M.	POPIS MIESTNOSTI	PLOCHA (m2)
101	REŠTAURÁCIA	73,10
102	BANKETKA	27,84
103	KUCHYŇA	24,40
104	VIACÚČELOVÝ PRIESTOR	255,25
105	DENNÝ BAR	
106	TERASA	
107	VSTUPNÁ HALA	
108	SKLAD KUCHYNE	4,90
109	WC PRIESTOR	2,82
111	VSTUP PERSONÁLU	2,21
112	SPRÁVA GALÉRIE	39,60
115	MIESTNOSŤ VZT	24,40
201	SALÓNIK	13,24
202	SALÓNIK	27,65
203	PAVLAČ	21,00
204	SALÓNIK	36,86
205	PRIESTOR VÝŤAHU	5,90
206	CHODBA	14,58
207	WC MUŽI	7,22
208	WC ŽENY	5,25
214	PREDSIEŇ	2,30
209	UPRATOVAČKA	4,37
210	DENNÝ BAR	27,85
211	FOYER	24,51
212	SALÓNIK	30,88
213	SALÓNIK	27,78
301	CHODBA	3,70
302	SALÓNIK	44,65
303	PREDSIEŇ APARTMÁNU	4,47
304	APARTMÁN	24,94
305	WC, SPRCHA	4,60
306	SCHODISKO	3,82
307	OCHOZA	13,32
402	VSTUP DO VEŽE	2,16
403	CHODBA	10,13
404	ŠATŇA PERSONÁL - MUŽI	9,33
405	ŠATŇA PERSONÁL - ŽENY	10,13
001	SKLAD VÍNA A NÁPOJOV	18,00
002	SKLAD PRE KUCHYŇU	15,50
003	WC MUŽI	11,40
004	WC ŽENY	7,90
005	UPRATOVAČKA	2,40
006	CHODBA	1,98
007	PRÍSTUPOVÉ SCHODISKO	2,30
	SPOLU	894,64

TERASA	156,00
STROJOVNÁ FONTÁN	24,00
FONTÁNY	121,00

## **Čl. II**

### **Účel podnájmu**

1. Nájomca prenecháva nebytové priestory do podnájmu Podnájomníkovi na účely prevádzkovania kultúmo-spoločensko-administratívneho a reštauračného zariadenia.
2. Podnájomník bude v nebytových priestoroch vykonávať činnosť, ku ktorej je oprávnený na základe svojho podnikateľského oprávnenia.
3. Podnájomník prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

## **Čl. III**

### **Doba podnájmu**

1. Podnájom sa uzatvára na dobu určitú od 1. 2. 2014 do 28. 2. 2014.

## **Čl. IV**

### **Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov**

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške 1.500,- EUR), (slovom tisícpäťsto EUR a) za mesiac bez DPH. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov („ďalej len „úhrada za služby“), nie je zahrnutá v nájomnom.
2. Nájomca uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb za služby do 31. 5. nasledujúceho roka. Zmluvné strany uhradia preplatok alebo nedoplatok z vyúčtovania najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovania Podnájomníkovi.
3. Ak Podnájomník neuhradí nájomné alebo úhradu za služby riadne a včas, má Nájomca právo požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 2,5 % z dlhovanej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý deň omeškania.
4. Nájomca s Podnájomníkom sa dohodli, že nájomné a úhrady za služby Podnájomník zaplatí Nájomcovi na základe daňového dokladu - faktúry, ktorá bude splatná do 27. 2. 2014.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca odovzdá Podnájomníkovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Podnájomník je povinný užívať nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu, tak ako je uvedený v článku II, bod 2.1.

3. Podnájomník je povinný platiť Nájomcovi nájomné a úhradu za služby riadne a včas. Nájomné je Podnájomník povinný platiť v súlade s faktúrou Nájomcu vystavenou Podnájomníkovi.
4. Pri každej úhrade nájomného a úhrad za služby je Podnájomník povinný uviesť údaje podľa faktúry. Ak pri platbe nebude uvedený mesiac a rok, má sa zato, že obidve strany súhlasia, že ide o kalendárne neidentifikovanú platbu a tá sa považuje za platbu za ten mesiac, v ktorom bola pripísaná na účet prenajímateľa.
5. Podnájomník je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, úpravy účelovej povahy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov a spoločných priestorov Podnájomníkom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzajú v nebytových priestoroch v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. z 18. 4. 1995 v znení neskorších predpisov.
6. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu tých opráv, ktoré má vykonať Nájomca a umožniť ich vykonanie, ako aj iných nevyhnutných opráv, inak Podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
7. Podnájomník je povinný poskytnúť Nájomcovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je Nájomca povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere nebytové priestory.
8. Podnájomník nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
9. Podnájomník nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
10. Podnájomník sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku vlastníka alebo Nájomcu, ktoré vzniknú v súvislosti s prevádzkou Podnájomníka alebo s inou jeho činnosťou. Podnájomník berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda bola spôsobená neodvratiteľnou udalosťou nemajúcou pôvod v prevádzke alebo vlastným konaním poškodeného.
11. Nájomca nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku Podnájomníka.
12. Podnájomník zodpovedá v plnom rozsahu za zabezpečenie ochrany predmetu podnájmu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
13. V prípade skončenia podnájmu je Podnájomník povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Podnájomník berie na vedomie a súhlasí s tým, že všetky písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručované poštou na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú písomne oznámenú adresu, sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, a to aj

v prípade, že zásielka bude nájomcovi poštou vrátená ako podnájomníkom neprevzatá, alebo ak Podnájomník odoprie prevziať zásielku.

15. Podnájomník sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty nebytových priestorov na vlastné náklady.

## Čl. VI Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytových priestorov sa skončí uplynutím doby dohodnutej v článku III tejto zmluvy.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby môžu zmluvné strany skončiť nájomný vzťah:

- a) písomnou dohodou,
- b) písomnou výpoveďou, z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- c) z dôvodov ukončenia nájomného vzťahu medzi vlastníkom predmetu nájmu a Nájomcom zo strany vlastníka pre zavinené porušenie zmluvných povinností Nájomcu tak, ako mu ich ukladá Nájomná zmluva č. 46/2005 RMaj a Nájomná zmluva č. 214/2006 RMaj.

3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

## Čl. VII 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, ustanovenia Občianskeho zákonníka, Zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane kultúrnych pamiatok a príslušných VZN Mesta Banská Bystrica.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k zmluve.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke nájomcu.

4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.

5. 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.

V Banskej Bystrici dňa 30.01.2014

Ing. Ľubomír Bobák  
predseda predstavenstva

Mgr. Ivica Šišoláková  
predseda predstavenstva