

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 785/2018

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
konajúca prostredníctvom: Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva
JUDr. Juraj Džmura – člen predstavenstva
IČO: 36 039 225
DIČ: 2020093504
IČ DPH: SK2020093504
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava
BIC: TATRSK33
č. účtu v tvare IBAN: SK60 0900 0000 0000 0000 0000
Registrácia: Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S (ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Monika Guttlerová
Dátum narodenia: 12.12.1980
Trvale bytom: Banská Bystrica
(ďalej len ako „nájomca“)
(ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Medenej ulici, vchod 1, súpisné číslo 123456789, táto stavba je postavená na parcele registra „C“ KN č. 1234/7 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 1234/7 o výmere 3082 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. 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. 5364, k. ú. Radvaň.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru č. 1 (ďalej aj ako len „nebytový priestor“), ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome na Medenej ulici, vchod 1, súpisné číslo 123456789 uvedenom v bode 1. tohto článku. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 38,54 m².
3. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome, súpisné číslo 123456789 na Medenej ulici, vchod 1 v Banskej Bystrici.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nebytový priestor do nájmu nájomcovi za účelom skladu.
2. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru, tento je užívania schopný a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Čl. III. 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) Prenajímateľ vyhlasuje, že 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. IV. Doba nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa začína dňom **01.01.2019** a uzatvára sa na dobu **neurčitú**.
2. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.

Čl. V. Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške 33,19 Eur za m² ročne bez DPH.
2. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru nie je zahrnutá v nájomnom.
3. Zmluvné strany sa dohodli na platení mesačných záloh 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 do 31. 5. nasledujúceho roka. Zmluvné strany uhradí preplatok alebo nedoplatok z vyúčtovania najneskôr do 30 dní po vyúčtovaní.
5. Služby týkajúce sa odberu elektrickej energie v samotnom prenajatom nebytovom priestore si zabezpečí nájomca na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie. Elektrickú energiu v prenajatom nebytovom priestore si nájomca hradí na vlastné náklady.
6. 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 ods. 1 Obchodného zákonníka.
7. Nájomca s prenajímateľom sa dohodli, že nájomné a úhradu za služby bude nájomca platiť prenajímateľovi bez vystavenia faktúry a to na základe Výpočtového listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytového priestoru číslo 785/2018 zo dňa 31.12.2018.

Čl. VI. 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 preberacom protokole.

2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu, tak ako je uvedený v článku II. bod 1. a 2.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru riadne a včas. Nájomné spolu s úhradou za služby v zmysle výpočtového listu uvedeného v článku V. bod 3 tejto zmluvy je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa. vedený v **Tatra banke, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN:**
i
4. Pri každej úhrade nájomného a úhrady za služby je nájomca povinný uviesť variabilný symbol 7852018.
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytového priestoru a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu nachádzajú v nebytovom priestore. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Prenajímateľ odporúča nájomcovi uzavrieť poisťnú zmluvu na zodpovednosť za škodu na majetku.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
12. 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.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty prenajatom priestore na vlastné náklady.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení písomne vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov, pričom výpovedná lehota je jeden (1) mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

2. Zmluvný vzťah možno ukončiť písomnou dohodou, pričom podmienky dohody budú presne stanovené oboma zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vyrovnáť všetky prípadné vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy do 15 dní po skončení nájomného vzťahu s výnimkou ustanovenia článku V. bod 4 tejto zmluvy. Z tejto zmluvy nevyplýva nájomcovi právo na náhradu zrealizovaných investícií v predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa trvalého pobytu a sídla, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy.
2. V prípade zmeny trvalého pobytu a 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. IX. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
2. 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.
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. Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy tejto zmluvy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis tejto zmluvy. 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 jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

-*-

V Banskej Bystrici, dňa 31.12.2018

V Banskej Bystrici, dňa 31.12.2018

Prenajíateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Monika Guttlerová

.....
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

V Ý P O Č T O V Ý L I S T
mesačnej úhrady za nebytový priestor platný od: 01.01.2019

A D R E S A : Banská Bystrica, F
DOM : 5712/F NEBYT : 08P

Guttlerová Monika

IČDPH :

97405 Banská Bystrica

Oprávnená osoba : Monika Guttlerová

Variabilný symbol : 7852018

č.zmluvy : 785/2018

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

Spôsob využitia : sklad

POLOHA : blok B

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
Číslo 119-122	38.54	33.19	0.00	1279.14	0.00	0.000	0.00
	38.54			1279.14	0.00		0.00

P R E D P Í S A N É P L A T B Y

[Eur]	MESAČNÁ ÚHRADA	DPH	C E L K O M
Základné nájomné	106.60	0.00	106.60
Ohrev TUV	2.08	0.42	2.50
Vodné a stočné	0.42	0.08	0.50
Zrážková voda	1.25	0.25	1.50
C E L K O M v EUR	110.35	0.75	111.10

Tento výpočtový list je platný od 01.01.2019 a platí do vydania nového.

Číslo účtu prenajímateľa: ;

BIC : TATRSKBX

Splatnosť predpisu je najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca.

Za dátum dodania služby sa považuje posledný deň bežného mesiaca.

D Á T U M začiatku nájmu 01.01.2019

Dátum zmeny 01.01.2019

Vybavuje: Tomaníková, libusa.tomanikova@mbb.sk

Telefónny kontakt: 048/4143151, 0918966618

.....
Guttlerová Monika

.....
MBB a.s.
Ing. Dušan Argaláš
generálny riaditeľ