

ZMLUVA O NÁJME

č. 755/2024/CRZ-I

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení 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: Tatra banka, a.s., Bratislava
č. účtu v tvare IBAN: SK77 1100 0000 0026 2713 1986
registrácia: spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S
kontaktná osoba: Nadežda Jurkovičová, vedúca odd. správy nehnuteľností
telefónne číslo: +421 911 644 443
e-mail: nadezda.jurkovicova@mbb.sk
(ďalej aj ako len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

obchodné meno: **CEBES, s.r.o.**
sídlo: Pôbišovo 501, Beňuš 976 64
v zastúpení: Katarína Chválová - konateľka spoločnosti
IČO: 44 848 722
DIČ: 2022858596
IČ DPH: SK2022858596
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava
č. účtu v tvare IBAN: SK73 1100 0000 0029 2282 8313
registrácia: spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 16752/S
doručovací adres: Severná 1505/5, 974 01 Banská Bystrica
priamy kontakt: Katarína Chválová - konateľka spoločnosti
Rastislav Chvála - konateľ spoločnosti
telefónne číslo: +421 905 209 381 (Katarína Chválová)
telefónne číslo: +421 915 219 041 (Rastislav Chvála)
e-mail: katarina.chvalova@cebes.sk
(ďalej aj ako len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku – parcely registra „C“ KN č. 2063/43 o výmere 2051m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je zakreslený v **Prilohe č. 1**, ktorá je priložená k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je zapísaná v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na LV č. 4642, k. ú. Banská Bystrica.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania časť pozemku – vyhradené **parkovacie miesto č. 11** (ďalej aj ako len „parkovacie miesto“) nachádzajúce sa na parcele registra „C“ KN č. 2063/43 za automatickou rampou, pri bytovom dome Severná 5, súpisné číslo 1505, v Banskej Bystrici.

2. Presné umiestnenie parkovacieho miesta je špecifikované v pôdoryse SO-02 Spevnené plochy, ktorý je ako **Príloha č. 2** priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Parkovacie miesto bude nájomca užívať za účelom striedavého parkovania motorových vozidiel s evidenčnými číslami: BR 631 DA a BR 798 DD.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ dáva nájomcovi parkovacie miesto do nájmu **od 01.01.2025 na dobu neurčitú**.
2. O odovzdaní a prevzatí parkovacieho miesta spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí parkovacieho miesta, ktorý je ako **Príloha č. 3** priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer možno skončiť :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v zmysle § 677 Občianskeho zákonníka v platnom znení ktorou koľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

Článok VI. Výška nájomného

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške 250,00 € + príslušná sadzba DPH.
2. Nájomca s prenajímateľom sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v bode 1. tohto článku je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi raz ročne vopred za každý príslušný rok na základe faktúry so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia. Faktúra bude nájomcovi doručená poštou do 31.01. príslušného roka. Nájomca je povinný uhradiť nájomné v termíne splatnosti uvedenej na faktúre. Dňom uhradenia nájomného sa rozumie deň pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku môže byť upravené k 01.01. príslušného roka každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom, pričom prenajímateľ si uplatní prvý krát túto úpravu od 01.01.2026. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu, t.j. bez uzatvorenia dodatku k tejto zmluve zmeniť výšku nájomného uvedeného v ods. 1. tohto článku v súlade s týmto článkom. Prenajímateľ je povinný dodatočne informovať nájomcu o zvýšení nájomného uvedeného v ods. 1. tohto článku písomne formou doručenia oznámenia vrátane potvrdenia o miere inflácie v SR, ktoré budú potom súčasťou tejto zmluvy.

Článok VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať parkovacie miesto, ktoré je predmetom nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, umožniť mu užívanie parkovacieho miesta, najmä zabezpečiť mu vjazd motorovým vozidlom cez automatickú rampu.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať parkovacie miesto, ktoré je predmetom tejto zmluvy len na účely určené v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený na parkovacom mieste inštalovať žiadne zariadenie pevne spojené s komunikáciou bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Materiály, zabudované nájomcom pri oprave alebo úprave parkovacieho miesta, pokiaľ tieto boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, zostanú súčasťou parkovacieho miesta. Nájomca nemá právo na ich náhradu.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať parkovacie miesto a vykonávať obvyklú údržbu parkovacieho miesta, najmä je nájomca povinný odprávať sneh z parkovacieho miesta.
5. Nájomca nie je oprávnený dať parkovacie miesto do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca dá parkovacie miesto do podnájmu tretej osobe v rozpore s týmto ustanovením, prenajímateľ má právo skončiť nájom výpoveďou v zmysle Čl. V. bod 1. písm. b) tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade skončenia nájmu v zmysle Čl. V. bod 1. písm. b) tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa alikvótnej časti z uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok, a to za obdobie odo dňa nasledujúceho po skončení nájmu v zmysle Čl. V. bod 1. písm. b) tejto zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka.
7. Nájomca je povinný písomne oznámiť bezodkladne prenajímateľovi na e-mailovú adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy každú zmenu súvisiacu s predmetom zmluvy, najmä zmenu evidenčných čísel motorových vozidiel parkovaných na parkovacom mieste a iné podstatné skutočnosti súvisiace s predmetom nájmu.
8. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi parkovacie miesto v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí parkovacieho miesta spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí parkovacieho miesta.
9. Ak nájomca spôsobí na predmete nájmu škody, ktoré nesúvisia s obvyklým opotrebovaním, je povinný prenajímateľovi zaplatiť všetky náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.
10. Ak nájomca na automatickej rampe, vrátane jej príslušného technického zariadenia a na ostatných parkovacích miestach, vrátane prístupovej komunikácie nachádzajúcej sa na parcele registra C KN č. 2063/43, k.ú. Banská Bystrica (vid'. **Príloha č. 2**) spôsobí mechanické škody, je povinný prenajímateľovi zaplatiť všetky náklady za opravy a práce súvisiace s ich opravou.
11. Nájomca nie je oprávnený umožniť tretím osobám vjazd cez automatickú rampu na parkovacie miesta č. 1 až 10 a 12 až 41 špecifikované v **Prílohe č. 2** za účelom parkovania iných motorových vozidiel. Ak nájomca umožní vstup cez automatickú rampu tretím osobám za účelom parkovania iných motorových vozidiel v rozpore s týmto ustanovením, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť vyhotovené v písomnej forme a účinnosť nadobudne dňom jeho doručenia nájomcovi.
12. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa alikvótnej časti z uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok, a to za obdobie od nasledujúceho dňa po odstúpení od tejto zmluvy v zmysle bodu 11. tohto článku do konca príslušného kalendárneho roka.
13. Nájomca nie je oprávnený užívať parkovacie miesta č. 1 až 10 a 12 až 41 špecifikované v **Prílohe č. 2** za účelom parkovania motorových vozidiel uvedených v Čl. III. tejto zmluvy.

Článok IX.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla na strane prenajímateľa a doručovacia adresa na strane nájomcu, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy sídla na strane prenajímateľa a doručovacej adresy na strane nájomcu 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 doručeníu dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručeníu dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručeníu 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 X.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Túto zmluvu je možné meniť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného očíslovaného dodatku, ktorý bude tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy tejto zmluvy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis tejto zmluvy. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
4. 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 § 47a ods.1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.mbb.sk.
5. 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.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1: Kópia katastrálnej mapy zo dňa 31.07.2015,
Príloha č. 2: SO-02 Spevnené plochy (označenie prenajatého parkovacieho miesta č. 11),
Príloha č. 3: Protokol o odovzdaní a prevzatí parkovacieho miesta zo dňa 31.12.2024.

31. 12. 2024 -*-
V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

31. 12. 2024
V Banskej Bystrici, dňa

Nájomca:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Katarína Chválková
konateľka spoločnosti

.....
Mgr. Zuzana Detková
člen predstavenstva