

2/NZ/2011

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov č. 240/0157/2011

### 1. Zmluvné strany



- 1.1. PRENAJÍMATEĽ :** **MBB, a.s.**  
so sídlom: ČSA 26  
975 39 Banská Bystrica  
IČO: 36 039 225  
DIČ: 2020093504  
IČ DPH: SK2020093504  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu: 2627782578/1100  
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici,  
odd. Sa, vl. č. 301/S  
v mene ktorého koná: Ing. Ľubomír Bobák – predseda predstavenstva

(ďalej aj ako len „Prenajímateľ“)

- 1.2. NÁJOMCA:** **BBES, a.s.**  
so sídlom: Zvolenská cesta 1  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36 024 473  
DIČ: 2020091667  
IČ DPH: SK202091667  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. pobočka Banská Bystrica  
Číslo účtu: 2629130127/1100  
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici,  
odd. Sa, vl. č. 454/S  
v mene ktorého koná: Ing. Ondrej Borguľa – predseda predstavenstva  
Ing. Emil Ruščák – člen predstavenstva

(ďalej aj ako len „Nájomca“)

- 1.3. Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 240/0157/2011 (ďalej aj ako len „Zmluva“).

### 2. Všeobecné ustanovenia

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra v Banskej Bystrici, kat. územie Banská Bystrica, LV č. 5661, ako stavba - DOM so súp. č. 1A, nachádzajúca sa na pozemku s parc. č. 1449/4 (ďalej aj ako len „Nehuteľnosť“), s tým, že v tejto nehnuteľnosti sa na Námestí SNP 1A nachádza nebytový priestor o celkovej podlahovej ploche 30 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako len „Predmet nájmu“). Umiestnenie Predmetu nájmu je presne špecifikované v prílohe č. 1 tejto Zmluvy.

A handwritten blue mark or signature at the bottom right of the page.

### **3. Predmet Zmluvy**

#### 3.1. Touto Zmluvou

- 3.1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu tak, ako je označený v bode 2.1. tejto Zmluvy v prílohe č. 1 do dočasného užívania (do nájmu) a zaväzuje sa splniť iné povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve ďalej;
- 3.1.2. sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške a za podmienok uvedených ďalej a plniť iné povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

### **4. Účel nájmu**

- 4.1. Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu výlučne pre potreby svojej podnikateľskej činnosti, t.j. výlučne na činnosť, ktorú má Nájomca zapísanú v príslušnom registri ako predmet podnikania a to najmä za účelom výroby a rozvodu tepla a teplej úžitkovej vody.

### **5. Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami. Prevzatie Predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo Zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe Zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo Zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu tejto zápisnice.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
- 5.3. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode Nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podnájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť Nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do Predmetu nájmu musí byť Nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
- 5.4. Poistenie Predmetu nájmu, vrátane iných vecí, ktoré Prenajímateľ prenechal do užívania Nájomcovi, zabezpečí Prenajímateľ. Poistenie vecí, ktoré do Predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.

## **6. Práva a povinnosti Nájomcu**

- 6.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v Predmete nájmu nevznikla škoda.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v Predmete nájmu na vlastné náklady všetky jeho opravy, ako aj uhrádzať všetky náklady spojené s jeho údržbou v prípade, ak ich hodnota (opravy, resp. údržby) nepresiahne sumu 70,- €.
- 6.3. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Predmete nájmu sám alebo tí, ktorí sa v Predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- 6.4. Nájomca nemôže dať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
- 6.6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v Predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
- 6.8. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť Prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je Nájomca ako podnikateľ evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
- 6.9. Nájomca je oprávnený umiestniť si v Nehnutelnosti a v Predmete nájmu svoje obchodné meno a orientačné označenia a to na vlastné náklady a v úprave schválenej Prenajímateľom. Po skončení nájmu je Nájomca povinný tieto označenia na vlastné náklady odstrániť.
- 6.10. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné kroky k tomu, aby si zabezpečil dodávku plnení poskytovaných s nájmom (bod 9.1. Zmluvy) priamo od osôb, ktoré sa zaoberajú ich dodávaním.

## **7. Stavebné a iné úpravy**

- 7.1. Nájomca je oprávnený upraviť Predmet nájmu do podoby, v ktorej je to potrebné pre jeho užívanie na účely tejto Zmluvy, avšak len v prípade, ak takúto úpravu písomne schváli Prenajímateľ. Nájomca je povinný pred začatím každej ďalšej úpravy Predmetu nájmu, ktorá akýmkoľvek spôsobom zasahuje do stavby Nehnutelnosti, nechať si túto úpravu vopred písomne schváliť Prenajímateľom. Úpravami nesmie byť znížená hodnota Predmetu nájmu.
- 7.2. Nájomca je oprávnený zabezpečiť si na vlastné náklady nainštalovanie telefónnych, počítačových alebo iných obdobných rozvodov a inštalácii za predpokladu, že sa tým stavebne nenaruší Nehnutelnosť ani nerušené užívanie Nehnutelnosti, resp. jej častí inými oprávnenými užívateľmi.
- 7.3. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy vykonané podľa bodu 7.1. a 7.2. Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

## **8. Nájomné**

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý Predmet nájmu vo výške 15,- €/m<sup>2</sup> bez DPH (slovom: pätnásť EUR) za jeden kalendárny rok, tzn. 450,- € bez DPH za rok a 225,- € bez DPH za polrok.
- 6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa každoročne zvýši a to tak, že nájomné, ktoré je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi v príslušnom kalendárnom roku bude určené nasledovne

$$N = N_0 \times \{(I_0 : 100) + 1\}$$

N - nájomné, ktoré je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi v príslušnom kalendárnom roku

N<sub>0</sub> - nájomné, ktoré Nájomca platil Prenajímateľovi v predchádzajúcom kalendárnom roku

I<sub>0</sub> - hodnota inflácie vyhlásená Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, t.j. za rok, v ktorom Nájomca platil Prenajímateľovi nájomné N<sub>0</sub>

- 6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že k nájomnému stanovenému podľa tejto Zmluvy bude Nájomcovi dopočítaná daň z pridanej hodnoty, a to vo výške stanovenej právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

## **9. Úhrada za plnenia poskytované s nájmom**

9.1. Nájomca zriadi podružné meranie el. energie na pohon čerpadiel v kotolni. Prenajímateľ jedenkrát ročne najneskôr do 15.12. v roku bude Nájomcovi refakturovať alikvotnú časť spotreby podľa elektromeru.

## **10. Platobné podmienky**

10.1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné do 15.6. a 15.12. v roku. Všetky platby je Nájomca oprávnený platiť výlučne na základe faktúr, ktoré vystaví Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy, a ktoré musia byť Nájomcovi doručené najneskôr 14 dní pred uplynutím lehoty ich splatnosti, v opačnom prípade sa lehota ich splatnosti predlžuje o toľko dní, o koľko boli predmetné faktúry doručené Nájomcovi neskôr.

10.2. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **11. Trvanie nájmu a jeho skončenie**

11.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu pätnástich rokov od podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.

11.2. V prípade, ak Nájomca najneskôr šesť mesiacov pred uplynutím doby nájmu uvedenej v predchádzajúcom bode písomne neoznámí Prenajímateľovi, že nemá záujem na pokračovaní zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou, platnosť tejto Zmluvy sa predlžuje na ďalších 15 rokov s tým, že táto pätnásťročná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po uplynutí lehoty uvedenej v predchádzajúcom bode tejto Zmluvy.

## **12. Spoločné a záverečné ustanovenia**

12.1. Právne pomery touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

12.2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.

12.3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.

12.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.



12.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

12.6. Zmluva sa stáva účinnou dňa 15.2.2011

V Banskej Bystrici, dňa 15.2.2011

V Banskej Bystrici, dňa 15.2.2011

  
\_\_\_\_\_  
Prenajímateľ

  
\_\_\_\_\_  
Nájomca

**MBB a.s.** -2-  
ČSA 26  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36039225 IČ DPH: SK2020093504  
reg. OS BB odd.: Sa, vl.č. 601/S

**BBES, a.s.**  
Zvolenská cesta 1  
974 01 BANSKÁ BYSTRICA  
IČO: 36 024 473 DIČ: 2020091667  
IČ DPH: SK2020091667  
-5-