

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 8/2011

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

medzi zmluvnými stranami:

1. **Prenajímateľ:** **MBB a. s.**
sídlo: **ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica**
v zastúpení: **Ing. Ľubomír Bobák, predseda predstavenstva**
IČO: 36039225
IČ DPH: SK 2020093504
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,
oddiel: Sa, vložka č.: 601/S
bank. spojenie: Tatrabanka, a. s., Banská Bystrica
číslo účtu: 2624782580 / 1100

a

2. **Nájomca:** **MVDr. Martina Itcze**
trvale bytom: _____ a
r.č.: _____

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti obytného domu na Medenej ulici č. 1 až 11 v Banskej Bystrici, súpisné č. 5712.
2. Prenajímateľ za podmienok stanovených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor – časť terasy za bytovým domom o celkovej výmere **100 m²**, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. Tento priestor je špecifikovaný v prílohe č.2 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory do nájmu nájomcovi na účely:
 - 1.1 stavebných úprav terasy, technické špecifikácie stavebných prác sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy;
 - 1.2 stavebné úpravy svojimi vlastnosťami zabezpečia hydroizolačné vlastnosti terasy, najmä zatekaniu dažďovej vody do príslušiacich stien a priestorov pod terasou;
 - 1.3 sezónneho užívania k nájmomnému bytu.
2. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov, tieto môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu trvania Zmluvy o nájme bytu č. 011/004/2003/MBB/M.

2. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zmluvné strany protokol.
3. Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy má nájomca právo opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu na predmet nájmu na dobu určitú na základe písomnej žiadosti nájomcu.

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,- € za celý predmet nájmu ročne. Nájomca nie je platcom DPH.
2. Ak nájomca neuhradí nájomné, ako aj nedoplatok z vyúčtovania riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 2,5 ‰ z dlhovanej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,- € za každý aj začatý deň.
3. Nájomca s prenajímateľom sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi bez vystavenia faktúry. Nájomná zmluva nahrádza daňový doklad.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na stavebné opravy a úpravy, potrebné pre dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu, tak ako je uvedený v článku II, bod 2.1.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné poskytované s užívaním nebytových priestorov riadne a včas. Nájomné je nájomca povinný platiť ročne do 15. januára na účet prenajímateľa, vedený v Tatrabanke a.s., Banská Bystrica, číslo účtu **2627782578/1100**.
4. Pri každej úhrade nájomného a zálohových platieb je nájomca povinný uviesť variabilný symbol platby **8/2011 a mesiac a rok**, za ktorý je platba hradená. 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. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady všetky opravy, úpravy účelovej povahy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov špecifikovaných v čl. 1, bod 2 tejto zmluvy nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzajú v nebytových priestoroch.
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 nebytových priestoroch 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.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za zabezpečenie ochrany nebytového priestoru pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor špecifikovaný v čl.1, bod 2 tejto zmluvy v požadovanom stavebno-technickom stave vzhľadom na stav, v akom ho prevzal, avšak s požadovanými hydroizolačnými vlastnosťami (zamedzenie priesaku dažďovej vody).
14. Nájomca 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 prenajímateľovi poštou vrátená ako nájomcom neprevzatá, alebo ak nájomca odoprie prevziať zásielku.
15. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty prenajatých priestorov na vlastné náklady.

Čl. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom 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.
3. Výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

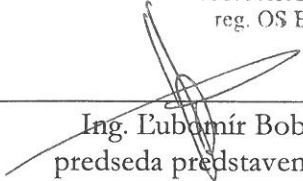
Čl. VII
Záverečné ustanovenia

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 a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
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 dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysel zákona č. 546/2010 Z.z.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a vlastníak nehnuteľnosti tri 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 - 9. FEB. 2012

MBB a.s.
ČSA 26
Banská Bystrica

MBB a.s. -2-
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225 IČ DPH: SK2020093504
reg. OS BB odd.: Sa, v.l.č. 601/5



Ing. Ľubomír Bobák
predseda predstavenstva

nájomca