

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 013 / 001 / 2009/MBB/M

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

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajíateľ: **MBB a. s.**
 ČSA 26,
 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: **JUDr. Juraj Džmura, predseda predstavenstva**
IČO: 36039225
IČ DPH: SK 2020093504
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,
oddiel: Sa, vložka č.: 601/S

a

2. Nájomca: **Belluria , s.r.o.**
sídlo: i
v zastúpení: "
IČO: 36 744 905
DIČ: 2022329562
IČDPH: SK2022329562
bank. spojenie: '
číslo účtu:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,
oddiel: Sro, vložka č. 12723/S

Čl. I Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí obytného domu na Medenej ulici č. 7 v Banskej Bystrici, súpisné č. 5712 zapísaných Správou katastra Banská Bystrica na LV č. 5364.
2. Prenajíateľ za podmienok stanovených v tejto zmluve a zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory - miestnosť číslo **156 - 160** o celkovej výmere **79 m²**, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.
3. S nájmom nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov domu.

Čl. II Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nebytové priestory do nájmu nájomcovi na účely zriadenia prevádzky predajne.

2. Nájomca bude v prenajatom priestore vykonávať činnosť, ku ktorej je oprávnený na základe svojho podnikateľského oprávnenia.
3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2015 do 31.10.2020
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 26,56 € za m² ročne bez DPH. Nájomca je platca DPH.
2. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom nebytových priestorov spojené nie je zahrnutá v nájomnom.
3. Zmluvné strany sa dohodli na platení mesačných záloh za poskytované služby v členení podľa jednotlivých služieb a vo výške stanovenej vo výpočtovom liste úhrady za užívanie nebytových priestorov vypracovaného správcom, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ 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 nájomcovi.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhrady za poskytované služby, 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 25,- Sk za každý aj začatý deň.
6. 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 dohodnuté užívanie a zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
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 a úhradu za služby (zálohové platby) poskytované s užívaním nebytových priestorov riadne a včas. Nájomné spolu s preddávkami na plnenia (zálohové platby) je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v Tatrabanke a.s., Banská Bystrica, číslo účtu **SK171100000002627782578**.
4. Pri každej úhrade nájomného a zálohových platieb je nájomca povinný uviesť variabilný symbol platby **0130012009** 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 drobné opravy, úpravy účelovej povahy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním nebytových priestorov

a spoločných priestorov 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 požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že všetky písomnosti týkajúce sa nájmu budú 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 nájmný 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 oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle zákona číslo 546/2010 Z.z.

4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.
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.

13. OKT. 2015

V Banskej Bystrici dňa _____

MBB a.s.
ČSA 26
Banská Bystrica

MBB a.s. -2-
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225 IČ DPH: SK202009359-1
reg. OS BB odd.: Sa, v.l.c. 601/S

JUDr. Juraj Džmura
predseda predstavenstva

Marek Toman
nájomca