

## Zmluva č. 1224/2017/PS/TP o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „zmluva“)

---

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Mesto Banská Bystrica**  
 Sídlo: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica  
 Zastúpený: Jánom Noskom, primátorom mesta  
 IČO : 00313271  
 DIČ : 2020451587  
 Bankové spojenie : Československá obchodná banka, a. s.  
 BIC : CEKOSKBX  
 IBAN : SK77 7500 0000 0040 1679 5432

(ďalej v texte len „Prenajímateľ“)

**Nájomca :** **MBB a.s.**  
 Sídlo: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica  
 Zapísaný: OR OS Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka č. 601/S  
 Konajúci  
 prostredníctvom: Ing. Dušan Argaláš, predseda predstavenstva  
 JUDr. Juraj Džmura, člen predstavenstva  
 IČO: 36 039 225  
 DIČ: 2020093504  
 IČ DPH: SK 2020093504  
 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
 IBAN: SK77 1100 0000 0026 2713 1986  
 BIC: TATRSKBX

(ďalej v texte len „Nájomca“)

### Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva LV č. 4073, pre kat. územie Banská Bystrica, obec – okres Banská Bystrica, ako stavba, súp. číslo 1141 (ďalej v texte len „Objekt“) postavená na parcele č. KN-C 1202/1 o výmere 7057 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len „Pozemok“), ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. území Banská Bystrica, obec – okres Banská Bystrica, na adrese Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica.

### Článok III. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy sú :
  - a) nebytové priestory, nachádzajúce sa na 3. poschodí Objektu, označené ako kancelárske priestory číslo 330 až 353 o celkovej výmere 534,70 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len „kancelárske priestory“),

- b) spevnené plochy nachádzajúce sa na Pozemku, označené ako parkovacie miesta číslo 13, 18, 19, 20, 21, 22 a 23 o celkovej výmere 70 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len „spevnené plochy“),
- c) nebytový priestor postavený na Pozemku, označený ako garáž č. 19 o výmere 20 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len „garáž č.19“).

Celková výmera prenajímaných priestorov špecifikovaných v písm. a),b) a c), predstavuje 624,70 m<sup>2</sup> ( ďalej v texte len „Predmet nájmu“).

- 2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý tvorí Prílohu č. 1 a zároveň neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 3. Na základe dohody zmluvných strán, Nájomca je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia nachádzajúce sa v Objekte, a to v rozsahu: vstupná chodba (vestibul), schodisko, sociálne zariadenie (WC) a chodby nachádzajúce sa na 3. poschodí Objektu. Pre prípad, že v rámci výkonu svojej činnosti, Nájomca prejaví záujem o užívanie (krátkodobé) - zasadacích miestností nachádzajúcich sa v Objekte, Prenajímateľ sa zaväzuje, že v individuálnych prípadoch, Nájomcovi užívanie konkrétne určenej zasadacej miestnosti vo vymedzenom časovom horizonte umožní, a to na základe písomného súhlasu.
- 4. Nájom nebytových priestorov uvedených v tomto článku bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva č.799/2017-MsZ zo dňa 16.05.2017.

#### **Článok IV. Účel nájmu**

- 1. Prenajímateľ dňom nadobudnutia účinnosti predmetnej zmluvy, prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania na administratívne účely a Nájomca sa na dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy zaväzuje zdržať konania, ktoré by účel sledovaný predmetnou zmluvou zmarilo.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu nebude protokolárne odovzdaný prenajímateľom z dôvodu, že nájomca užíva nebytové priestory na základe predchádzajúcej zmluvy č.1586/2016/PS-TP zo dňa 28.07.2016 a nájom pokračuje bez prerušenia, pričom stav prenajatých priestorov je prenajímateľovi známy.

#### **Článok V. Doba trvania nájmu**

- 1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu neurčitú.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť na základe dohody zmluvných strán.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť výpoveďou z nasledovných dôvodov:

##### **3.1 dôvody na strane Prenajímateľa :**

- a) Nájomca bude užívať Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
- b) Nájomca je o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,

##### **3.2 dôvody na strane Nájomcu :**

- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,

- b) Prenajímateľ poruší svoje zmluvné a/alebo zákonné povinnosti udržiavať (na svoje náklady) Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené a/alebo ku ktorých poskytovaniu sa v zmysle tejto zmluvy zaviazal.
4. Výpovedná lehota v prípade výpovede z nájmu z dôvodov uvedených v bode 3. ods. 3.1 a 3.2 je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, Nájomca zabezpečí vypratanie Predmetu nájmu, odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného protokolu, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán ( „ďalej v texte len „Odovzdávací protokol“). Pre prípad, že Predmet nájmu sa v čase jeho odovzdávania bude nachádzať v stave, ktorý nezodpovedá obvyklému opotrebeniu, tieto zistenia budú súčasťou Odovzdávacieho protokolu a Prenajímateľ bude oprávnený požadovať od Nájomcu finančné vyrovnanie.

## Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

### Prenajímateľ :

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie a zároveň je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ na základe písomného súhlasu, umožní Nájomcovi vykonať všetky nevyhnutné opravy a/alebo úpravy Predmetu nájmu, v zmysle požiadaviek Nájomcu a v súlade s účelom nájmu, pri rešpektovaní zachovania podstaty Objektu, vrátane dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a bez toho, aby Prenajímateľovi vznikla povinnosť poskytnúť Nájomcovi za vykonané opravy a/alebo úpravy finančnú kompenzáciu. Uvedené platí aj v prípade skončenia nájmu, ak sa nedohodnú zmluvné strany inak.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu informovať Nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa Predmetu nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu. Pri realizácii akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii Predmetu nájmu a/alebo jeho časti, je Prenajímateľ povinný dbať na oprávnené záujmy Nájomcu a prioritne zabezpečiť nerušený chod prevádzky Nájomcu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi pri užívaní a/alebo v priamej súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich Prenajímateľovi z tejto zmluvy a/alebo zo zákona.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje, týkajúce sa Predmetu nájmu, vrátane stavebno-technickej dokumentácie a zároveň poskytnúť potrebnú spoluprácu pri zaistení interiérových úprav.
6. Prenajímateľ a/alebo ním poverená osoba sú po predchádzajúcom oznámení, vykonanom s primeraným predstihom, oprávnení vstupovať do Predmetu nájmu za účelom jeho prehliadky - za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom. Prenajímateľ a/alebo ním poverená osoba sú je oprávnení do Predmetu nájmu vstúpiť bez prítomnosti poverenej osoby Nájomcu len v prípade nebezpečia z omeškania sa pri živeľnej udalosti, havárii, či inej obdobnej neodkladnej udalosti, a za predpokladu, že pokus Prenajímateľa o zabezpečenie prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby bol preukázateľne neúspešný.

#### Nájomca :

7. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, pri dodržiavaní jednotlivých ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
8. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť, prenechať do užívania (podnájmu) tretím osobám, výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pokiaľ účel podnájmu bude zodpovedať stavebno – technickému charakteru Predmetu nájmu ( resp. podnájmu).
9. Nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté nájomné a náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami Predmetu nájmu. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek závady Predmetu nájmu vyžadujúce prevedenie opráv - nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv, a zároveň, poskytnúť Prenajímateľovi nevyhnutnú spoluprácu a súčinnosť na ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania Predmetu nájmu pre jeho vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby, a to bez nároku na finančnú kompenzáciu.
10. Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb nachádzajúcich sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu, a to v zmysle ust. § 13 a § 18 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Nájomca v zmysle ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zároveň zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zabezpečuje plnenie povinností na úseku zaistenia ochrany pred požiarom.
11. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla na Predmete nájmu alebo jeho časti v čase pred uzatvorením tejto zmluvy, bez ohľadu na skutočnosť, že vznik škody sa stane zjavným až v čase platnosti a účinnosti predmetnej zmluvy.
12. Nájomca je povinný poistiť majetok vnesený do Predmetu nájmu, a to proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti poškodeniu a/alebo zničeniu vodou z vodovodných zariadení ako aj pre prípad vzniku požiaru.
13. Nájomca je povinný rešpektovať prevádzkový poriadok Prenajímateľa týkajúci sa Objektu a Pozemku, a zároveň zabezpečiť identifikačné karty (preukazy) pre všetky osoby, ktoré budú mať oprávnenie na prístup do Predmetu nájmu. Na základe preukázania sa identifikačnou kartou (preukazom) bude dotknutým osobám prístup do Predmetu nájmu umožnený.

#### **Článok VII. Cena za nájom - nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, nájomné v úhrnej výške 17.691,00 EUR ročne (slovom: sedemnást' tisíc šesťstodevät' desiatjeden eur), a to podľa nasledovnej špecifikácie :
  - a) kancelárske priestory, nájomné vo výške 16.041,00 EUR ročne ( t.j. 1 m<sup>2</sup> = 30,00 EUR),
  - b) spevnené plochy, nájomné vo výške 1050,00 EUR ročne ( t.j. 1 m<sup>2</sup> = 15,00 EUR),
  - c) garáž č. 19, nájomné vo výške 600,00 EUR ročne ( t.j. 1 m<sup>2</sup> = 30,00 EUR).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy, bude Nájomca uhrádzať najneskôr k 30. dňu príslušného kalendárneho mesiaca v sume 1474,25 EUR a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy.
3. Súčasťou nájomného v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy, nie sú náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa

v zmysle tejto zmluvy považujú: dodávka elektrickej energie, ~~plynu~~<sup>\*</sup>, vody, tepla, odvoz komunálneho odpadu, údržba spoločných priestorov, využívanie internetovej ústredne, využívanie telefónnej ústredne, čistenie kanalizácie, ktoré budú fakturované pomerom 5,91 % z došlých odberateľských faktúr pre objekt uvedený v čl. II. tejto zmluvy.

4. Súčasťou nájomného v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy, nie sú taktiež nižšie špecifikované mesačné náklady za poskytnuté služby spojené s internetovým a hlasovým pripojením a to:
  - správa a údržba WiFi zariadení – 35,00 €/1 ks (včítane DPH),
  - správa a údržba záložných zdrojov elektrickej energie – 25,00 €/ks (včítane DPH),
  - správa a údržba prepínačov – 35,00 €/ks (včítane DPH),
  - lokálne optické pripojenie pobočky do MPLS VPN 10/10 Mbit/s – 49,00 €/ks (včítane DPH),
  - hlasové služby (telefónne klapky) – 4,20 €/ks (včítane DPH).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle bodu 3. tohto článku, bude Prenajímateľ predkladať Nájomcovi polročne, do 15.07. a 15.01 príslušného roka, a to na základe odberateľských faktúr preukazujúcich skutočnú spotrebu poskytnutých služieb, a to v prepočte podľa celkovej plochy Predmetu nájmu k celkovej ploche Objektu a Pozemku. Náklady na služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa Prenajímateľom predloženého vyúčtovania, je Nájomca povinný uhradiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, a to v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle bodu 4. tohto článku, bude Prenajímateľ predkladať Nájomcovi polročne, do 15.07. a 15.01 príslušného roka, a to na základe odberateľských faktúr preukazujúcich skutočnú spotrebu poskytnutých služieb. Náklady na služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa Prenajímateľom predloženého vyúčtovania, je Nájomca povinný uhradiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, a to v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.

### Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Spory, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením zmluvných povinností vyplývajúcich z predmetnej zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú riešiť primárne dohodou, v zmysle účelu sledovaného touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jeho obsahu.
2. Predmetná zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach majúcich charakter originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 2 jej vyhotovenia. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné realizovať výlučne písomnou formou (dodatkami) a po predchádzajúcom odsúhlasení ich obsahu obidvomi zmluvnými stranami.
3. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy budú všetky písomnosti doručované na adresy zmluvných strán uvedené v článku I. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny týkajúce sa ich identifikačných údajov, a to bezodkladne po tom, ako taká zmena nastane.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, v plnom rozsahu s ním súhlasia a prehlasujú, že pri podpise tejto zmluvy konali slobodne a že nebola podpísaná v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom 01.08.2017, zmluva bude zverejnená na webovej stránke Prenajímateľa, v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Banskej Bystrici dňa 21.8.2017

V Banskej Bystrici dňa 21.8.2017

**za Prenajímateľa :**

**za Nájomcu :**

\_\_\_\_\_  
Ján Nosko, primátor mesta

\_\_\_\_\_  
Ing. Dušan Anzalaš, predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
JUDr. Jozef Džmura, člen predstavenstva