

# Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 317/2022

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

medzi zmluvnými stranami:

**1. Prenajímateľ:**

**Obchodné meno:** MBB a.s.  
**Sídlo:** ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica  
**V zastúpení:** Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva  
JUDr. Juraj Džmura – člen predstavenstva  
**IČO:** 36 039 225  
**DIČ:** 2020093504  
**IČ DPH:** SK20200093504  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava  
**Č. účtu v tvare IBAN:** SK36 0900 0000 0051 1798 1837  
**Registrácia:** Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S (ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**2. Nájomca:**

**Obchodné meno:** ADOS Babel'ová s.r.o.  
**Sídlo:** Sitnianska 22, 974 11 Banská Bystrica  
**V zastúpení:** Mgr. Anna Babel'ová – konateľ spoločnosti  
**IČO:** 50 253 808  
**DIČ:** 2120239825  
**Bankové spojenie:** Československá obchodná banka, a.s., Bratislava  
**Č. účtu v tvare IBAN:** SK57 7500 0000 0040 2303 5802  
**Registrácia:** Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 29518/S (ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“)

I.

## Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - nebytového priestoru č. 1, ktorý sa nachádza v mezaníne ( v prízemí a v suteréne) v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Rudohorskej ulici, vchod 27, súpisné číslo 2002, táto stavba je postavená na parcele registra „C“ KN č. 2495/129 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 2495/129 o výmere 2452 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, a to všetko vo veľkosti 222181/517692. Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom ČSA 7, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 2457, k. ú. Sásová.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytového priestoru č. 1 uvedeného v ods. 1 tohto článku, označeného vo Výpočtovom liste úhrady za nebytový priestor ( ďalej len ako „výpočtový list“) ako nebytový priestor č. 7, ktorý pozostáva z miestností č. 152, 153 o celkovej výmere 42,06 m<sup>2</sup> ( ďalej len ako „nebytový priestor“).

Výpočtový list je priložený ako **Príloha č. 1** k tejto zmluve, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. S nájmom nebytového priestoru uvedeného v ods. 1. tohto článku je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení tohto domu.  
Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, zádveria, vstupná hala, toalety pre verejnosť, toalety pre imobilných pre verejnosť, upratovacie komory, kočíkareň, schodištia, rampy (okrem rampy uvedenej v ods. 2. tohto článku) vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie.  
Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, strojovňa výťahu, spoločný priestor (technická miestnosť), spoločný priestor (miestnosť pre KOST), bleskozvod, spoločná televízna anténa, teplonosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prenajatý nebytový priestor umiestnený.

## **Čl. II.**

### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nebytový priestor do nájmu nájomcovi za účelom: **agentúra domácej ošetrovateľskej starostlivosti.**
2. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru, tento je užívania schopný a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

## **Čl. III.**

### **Vyhlásenia prenajímateľa**

Prenajímateľ vyhlasuje, že:

- a) Predmet nájmu je v stave spôsobilom na jeho užívanie netrpí žiadnymi skrytými vadami a jeho stav nie je v rozpore s účelom nájmu.
- b) Predmet nájmu možno užívať v zmysle dojednaného účelu, ktorého užívanie nie je vzhľadom k povahe a spôsobu využívania nehnuteľnosti v rozpore s platnými právnymi predpismi SR.
- c) Prenajímateľ vyhlasuje, že v prípade, ak sa preukáže, že jeho vyhlásenia nie sú pravdivé a nájomcovi v súvislosti s týmto konaním vznikne akákoľvek škoda, zodpovedá za škodu spôsobenú nájomcovi v zmysle zákonných ustanovení zodpovednosti za škodu.

## **Čl. IV.**

### **Doba nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru sa začína dňom: **01.09.2022** a uzatvára sa na dobu **neurčitú.**
2. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.

## **Čl. V.**

### **Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov**

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške **55,77 € za m<sup>2</sup>** t.j. **2.345,69 €** ročne bez DPH.
2. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru nie je zahrnutá v nájmomnom.
3. Zmluvné strany sa dohodli na platení mesačných záloh za poskytované služby vo výške stanovenej výpočtovým listom úhrady za nebytový priestor, 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 vyúčtovaní.
5. Služby týkajúce sa odberu elektrickej energie v samotnom prenajatom nebytovom priestore si zabezpečí nájomca na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie. Elektrickú energiu v prenajatom nebytovom priestore si nájomca hradí na vlastné náklady.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhrady za poskytované služby, ako aj nedoplatok z vyúčtovania riadne a včas, je povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka.
7. Nájomca s prenajímateľom sa dohodli, že nájomné a úhradu za služby bude nájomca platiť prenajímateľovi bez vystavenia faktúry. Nájomná zmluva nahrádza daňový doklad.
8. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku môže byť upravené každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu zmeniť výšku nájomného uvedeného v ods. 1. tohto článku v súlade s týmto článkom, o čom informuje nájomcu, a to vyhotovením nového výpočtového listu. Prenajímateľ je povinný doručiť tento výpočtový list nájomcovi v lehote najneskôr do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia.

#### **Čl. VI.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, čo potvrdia zmluvné strany podpisom na preberacom protokole.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu, tak ako je uvedený v Čl. II. bod 1. a 2.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru riadne a včas. Nájomné spolu s úhradou za služby v zmysle výpočtového listu uvedeného v Čl. V. bod 3. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, vedený vo **Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK36 0900 0000 0051 1798 1837.**
4. Pri každej úhrade nájomného a úhrady za služby je nájomca povinný uviesť variabilný symbol **3172022.**
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytového priestoru a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu nachádzajú v nebytovom priestore. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
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 nebytovom priestore 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 v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarmi v jemu prenajatom priestore v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle §§ 3 až 31 Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty prenajatom priestore na vlastné náklady.

#### **Čl. VII.**

##### **Skončenie nájmu**

Nájom nebytového priestoru zaniká:

1. Zmluvný vzťah možno ukončiť aj dohodou, pričom podmienky dohody budú presne stanovené oboma zmluvnými stranami.
2. Obidve zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu (§10 zák.č. 116/1990 Zb.), s výpovednou lehotou 3 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
3. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vyrovnáť všetky prípadné vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy do 15 dní po skončení nájomného vzťahu s výnimkou ustanovenia Čl. V. bod 4. tejto zmluvy. Z tejto zmluvy nevyplýva nájomcovi právo na náhradu zrealizovaných investícií v predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

#### **Čl. VIII.**

##### **Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že sa dohodli že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy.
2. V prípade zmeny sídla 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 doručenie dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručenie dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za

doručenú 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.

## Čl. IX.

### 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 zmluvných strán a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na stránke prenajímateľa [www.mbb.sk](http://www.mbb.sk).
4. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.
5. Strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR
6. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, 2 obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.
7. 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: 22. AUG. 2022

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
**MBB a.s.**  
**Ing. Dušan Argaláš**  
**predseda predstavenstva**

.....  
**ADOS Babel'ová s.r.o.**  
**Mgr. Anna Babel'ová**

.....  
**MBB a.s.**  
**JUDr. Juraj Džmura**  
**člen predstavenstva**





**V Ý P O Č T O V Ý   L I S T**  
mesačnej úhrady za nebytový priestor platný od: 01.09.2022

**A D R E S A** : Banská Bystrica 11, Rudohorská 27  
DOM : 2002                      NEBYT : 152

IČO : 50253808    **ADOS Babelová s.r.o.**  
DIČ : 2120239825  
IČDPH :    **Sitnianska 22**  
    **97411 Banská Bystrica 11**

Oprávnená osoba : Mgr. Anna Babelová  
ÚČET-IBAN : SK5775000000004023035802  
BIC - BANKA : CEKOSKBX - ČSOB a.s.

Variabilný symbol : 3172022  
č.zmluvy : 317/2022/CRZ

**Ú D A J E   O   N E B Y T O V O M   O B J E K T E**

Spôsob využitia : kancelária    POLOHA : KN2495/129

**M I E S T N O S T I   N E B Y T O V É H O   P R I E S T O R U**

Názov	Podlah. plocha m2	Cena EUR	Zvýš. %	Ročná úhrada EUR	Vykur. plocha m2	Koef.	Prepoč. plocha m2
miestnosť č.152	22.11	55.77	0.00	1233.07	22.11	1.000	22.11
miestnosť č.153	19.95	55.77	0.00	1112.61	19.95	1.000	19.95
	42.06			2345.69	42.06		42.06

**P R E D P Í S A N É   P L A T B Y**

[Eur]	MESAČNÁ	ÚHRADA	DPH	C E L K O M
Nájomné		195.47	0.00	195.47
Teplo		31.25	6.25	37.50
Ohrev TÚV		6.31	1.26	7.57
Vodné a stočné		4.94	0.99	5.93
Osvetlenie		6.25	1.25	7.50
Odpad		6.92	0.00	6.92
Upratovanie		17.52	3.51	21.03
Zrážková voda		0.83	0.17	1.00
Strážna služba		1.73	0.35	2.08
<b>C E L K O M v EUR</b>		<b>271.22</b>	<b>13.78</b>	<b>285.00</b>

Tento výpočtový list je platný od 01.09.2022 a platí do vydania nového.  
Číslo účtu prenajímateľa: IBAN-BIC: SK36 0900 0000 0051 1798 1837 - GIBASKBX  
Splatnosť predpisu je najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca.  
Za dátum dodania služby sa považuje posledný deň bežného mesiaca.

D Á T U M   začiatku nájmu 01.09.2022  
Dátum spracovania: 11.08.2022  
Vybavuje: Tomaníková, libusa.tomanikova@mbb.sk  
Tel.: 048/4143151, 0918966618

.....  
podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

