

Zmluva o nájme nebytového priestoru
č. 371/2023/CRZ-I (č. nájomcu: 0610/2023/CE)

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: Obchodný register vedený Okresným súdom Banská Bystrica,
Oddiel: Sa, vložka č. 601/S

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Sídlo: Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
V zastúpení: **Ing. arch. Slavomír Kóvešdi – riaditeľ odboru Správa**
majetku, prevádzka budov a ŽP
Ing. Monika Vypušťáková – špecialista Správy majetku II
na základe poverenia Číslo: 0287/2021/CEP zo dňa 03.12.2021
IČO: 00 151 653
DIČ: 2020411536
IČ DPH: SK7020000262
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Č. účtu v tvare IBAN: SK25 0900 1010 0413 5022 0091
Registrácia: Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri vedenom
Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 601/B

(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 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, 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, na liste vlastníctva č. 2457, k. ú. Sásová.

2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v Zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky č. 370/2023/CRZ-I (č. nájomcu: 0610/2023/CE) prenecháva nájomcovi do **nájmu časť nebytového priestoru č. 1** uvedeného v ods. 1 tohto článku, označeného v pôdoryse prízemnia a vo Výpočtovom liste úhrady za nebytový priestor (**d'alej len ako „výpočtový list“**) ako **nebytový priestor č. 4**, ktorý pozostáva z miestnosti číslo: **102 a 103 (d'alej len ako „nebytový priestor“)** o celkovej výmere **16,35 m²**.
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, schodišťa, 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 prenájatý nebytový priestor umiestnený.

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nebytový priestor do nájmu nájomcovi za účelom: **prevádzkovania bankomatu a jeho zabezpečovacích systémov**.
2. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru, tento je užívania schopný a môže 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: **01.07.2023** 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 **75 € za m² t.j. 1.226,25 €** ročne bez DPH.
K nájomnému prenajímateľ **bude** uplatňovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.
Ak nájom netrvá celý rok, jeho výška sa určí alikvótno.
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 doručení vyúčtovania nájomcovi.
5. 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.
6. Nájomné a úhrady za služby bude nájomca platiť prenajímateľovi na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom. Faktúry bude prenajímateľ doručovať elektronicky na e-mailovú adresu efaktura@slsp.sk.
7. 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.
8. Prenajímateľ týmto pre nájomcu na daňové účely vyhlasuje, že je konečným príjemcom všetkých príjmov, ktoré má alebo bude mať od nájomcu na základe tejto zmluvy. Konečným príjemcom sa na účely tohto vyhlásenia rozumie definícia konečného príjemcu, tak ako ju uvádza Zákon o dani z príjmu platný v Slovenskej republike (v čase uzatvorenia Zmluvy zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v § 2 písm. af). V prípade ak dôjde k zmene konečného príjemcu príjmu podľa tohto bodu, je prenajímateľ povinný informovať nájomcu o každej takejto zmene bez zbytočného odkladu. Prenajímateľ zodpovedá za ujmu, ktorá nájomcovi vznikne porušením vyhlásenia podľa tohto bodu alebo povinnosti podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
9. Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov platného v Slovenskej republike (ďalej len „zákon o dani z príjmov“) je daňovníkom s neobmedzenou daňovou povinnosťou podľa § 2 písm. d) zákona o dani z príjmov. Prenajímateľ vyhlasuje, že na území Slovenskej republiky má nielen miesto sídla, ale aj miesto skutočného vedenia podľa zákona o dani z príjmov (miesto skutočného vedenia je miesto, kde sa vytvárajú alebo prijímajú zásadné riadiace rozhodnutia a obchodné rozhodnutia pre prenajímateľa ako právnickú osobu ako celok). Prenajímateľ vyhlasuje, že ho medzinárodná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika viazaná) nepovažuje za daňovníka s neobmedzenou daňovou povinnosťou

v inom zmluvnom štáte. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi skutočnosť, že sa stal daňovníkom s obmedzenou daňovou povinnosťou.

10. Prenajímateľ je povinný **používať** na príjem všetkých peňažných pohľadávok od nájomcu vzniknutých z /alebo na základe/ tejto zmluvy, ku ktorým účtuje, alebo bude účtovať daň z pridanej hodnoty (DPH), **len také svoje bankové účty** /vrátane tých, ktoré uvedie v tejto zmluve, alebo ktoré uvedie na faktúre, príkaze na úhradu, výpočtovom liste, či inom platobnom doklade/, **ktoré sú podľa Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty platného v Slovenskej republike (ďalej len „zákon o DPH“) zverejnené na webovom sídle Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky** v aktualizovanom zozname bankových účtov platiteľov, ktoré prenájomateľ (ako platiteľ) oznámil spôsobom podľa v § 6 alebo v § 85kk Zákona o DPH (ďalej len „registrovaný účet“). Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi písomne oznámiť skutočnosť, ak registrovaný účet zruší, alebo zmení, alebo prestane byť tento účet registrovaným účtom podľa zákona o DPH, alebo dôjde k zmene majiteľa takéhoto účtu, a to bezodkladne, ako sa prenájomateľ o tejto skutočnosti dozvie. Prenajímateľ vyhlasuje, že bankový účet uvedený v tejto zmluve, alebo ktorý uvedie na faktúre, príkaze na úhradu, výpočtovom liste, či inom platobnom doklade (ktorý vystaví nájomcovi), je jeho vlastným účtom, ktorý používa na podnikanie a tento účet je registrovaným účtom zapísaným v zozname v zmysle vyššie uvedeného.

ČI. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave v akom sa nachádzal pri vykonanej obhliadke 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 článku II., ods. 1. a 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť prenájomateľovi 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 článku V. ods. 3. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenájomateľa, vedený v **Slovenskej sporiteľni, 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 3712023.
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 prenájomateľovi potrebu tých opráv, ktoré má vykonať prenájomateľ 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 prenájomateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenájomateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenájomateľ 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. Prenajímateľ súhlasí so stavebnými úpravami predmetu nájmu nájomcom, ktoré umožnia inštaláciu bankomatu a jeho zabezpečenia, a to úpravu vchodovej výplne vybratím presklenia na ľavej strane pre otvor bankomatu, vybudovanie SDK bezpečnostnej priečky, inštaláciu rozvodnej skrine so samostatným prívodom električky do bankomatovej miestnosti a podružným meraním, výmenu dverí za bezpečnostné L 90 s otváracou do priestoru podľa predloženého projektu, na náklady nájomcu.
10. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v zmysle § 24 ods. 2 zákona NR SR č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu, prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku o tieto výdavky a technické zhodnotenie hmotného majetku uhradené nájomcom, bude odpisovať nájomca. V prípade ukončenia nájmu nebytového priestoru pred úplným odpísaním technického zhodnotenia si nájomca nebude od prenajímateľa uplatňovať zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia.
11. Nájomca sa súčasne zaväzuje ohlásiť vykonanie udržiavacích prác miestne a vecne príslušnému stavebnému úradu.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. 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.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
15. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarmi v jemu prenajatom priestore v zmysle § 4 s výnimkou § 4 písm. m), n), § 5 s výnimkou písm. a), d), e), g) 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.
16. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nebude mať povinnosť odstrániť úpravy nebytového priestoru, ktoré pri odovzdaní nebytového priestoru odsúhlasí prenajímateľ.
17. 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. Prenajíateľ a nájomca sa zaväzujú vyrovnať všetky prípadné vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy do 15 dní po skončení nájomného vzťahu s výnimkou ustanovenia článku V. ods. 4 tejto zmluvy.

V prípade skončenia nájmu je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi zábezpeku alebo jej nevyčerpanú časť za podmienok dohodnutých v **Zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky č. 370/2023/CRZ-I (č. nájomcu: 0611/2023/CE)**.

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, ak taká nie je, alebo sú o nej dôvodné pochybnosti, tak adresa sídla zapísaného v príslušnom obchodnom registri. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka.
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 o čom doručujúca zmluvná strana spíše záznam a zašle ho zmluvnej strane, ktorá odmietla písomnosť prevziať. Za doručenie 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 v platnom znení.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou zmluvných strán a to formou písomných očíslovaných dodatkov k zmluve, ak v zmluve nie je uvedené inak.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajíateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Táto zmluva je uzatvorená v bežnom obchodnom styku v rozsahu predmetu podnikania a činností zapísaných v obchodnom registri. V zmysle § 5a ods. 3 vyššie uvedeného zákona, sa v Centrálnom registri zmlúv zverejňuje informácia o uzatvorení tejto zmluvy. V zmysle § 5a ods. 9 vyššie uvedeného zákona, sa povinne zverejňovaná zmluva, ktorá sa nezverejňuje v registri, zverejňuje na webovom sídle povinnej osoby, ktorá zmluvu uzatvára, a to bezodkladne po uzavretí zmluvy. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajíateľa 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 4 rovnopisoch, 2 obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia 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: **28. JÚN 2023**

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Slovenská sporiteľňa, a.s.
Ing. arch. Slavomír Kóvešdi
riaditeľ odboru Správa majetku,
prevádzka budov a ŽP

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

.....
Slovenská sporiteľňa a.s.
Ing. Monika Vypušťáková
špecialista Správy majetku II

