

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 343/2025/CRZ-I

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno:	MBB a.s.
Sídlo:	ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica
V zastúpení:	Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva Mgr. Zuzana Detková – člen predstavenstva
IČO:	36 039 225
DIČ:	2020093504
IČ DPH:	SK2020093504
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s., Bratislava
č. účtu v tvare IBAN:	SK17 1100 0000 0026 2778 2578
Registrácia:	Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S (ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno:	Jana Uhliarová
Miesto podnikania:	Medená 5712/7, 974 05 Banská Bystrica
IČO:	52 869 831
DIČ:	1124900502
IČ DPH:	SK1124900502
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s., Bratislava
č. účtu v tvare IBAN:	SK47 1100 0000 0029 4912 6354
registrácia:	Živnostenský register vedený Okresným úradom Banská Bystrica, Č. živnostenského registra: 620-43713 (ďalej aj ako len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na **Medenej ulici**, vchod 1, 3, 5, 7, 9, 11, súpisné číslo **5712** (ďalej len ako bytový dom“), táto stavba je postavená na parcele registra „C“ KN č. 3681/7 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 3681/7 o výmere 3082 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria.
2. 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 Jána Cikkeru 12, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 5364, k. ú. Radvaň.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu nebytový priestor č. **06P** (ďalej len ako „nebytový priestor“) so samostatným vstupom z ulice, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome so súpisným číslom 5712, na Medenej ulici č. 1 v Banskej Bystrici. Podlahová plocha tohto nebytového priestoru je v celkovej výmere **74,47 m²**.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nebytový priestor do nájmu nájomcovi za účelom: **obchodná prevádzka-predajňa spotrebného cukrárenského tovaru** s otváracími hodinami maximálne do 18.00 hod.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaného nebytového priestoru a s jeho stavom súhlasí.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a s jeho stavom súhlasí.
4. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca berie na vedomie, že je povinný udržiavať ho v tomto stave na svoje náklady.
5. Nájomca berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že v predmete nájmu nesmie skladovať horľavé, výbušné a inak zdraviu a životu nebezpečné látky alebo predmety.

Čl. IV.

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) 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. V.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi nebytový priestor do nájmu na dobu určitú od **01.07.2025** do **31.08.2030**.
2. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.

Čl. VI.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán za obdobie od 01.07.2025 do 31.08.2025 vo výške **1 Eur** bez DPH + príslušná sadzba DPH mesačne a za obdobie od 01.09.2025 do 31.08.2030 vo výške **401,40 Eur** bez DPH + príslušná sadzba DPH mesačne.
2. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru nie je zahrnutá v nájomnom uvedenom v ods. 1. tohto článku.
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.

7. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v nebytovom priestore len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v tom prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal.
8. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas na realizáciu stavebných úprav v nebytovom priestore č. 06, a to inštaláciu elektrického kúrenia, ktoré pozostáva z elektrického kotla zn. PROTHERM RAY 12 KE, 2 ks vykurovacie telesá zn. PURMO 11 VC SPODNÉ PRIPOJENIE (výška 300/1600 a výška 600/1200), 1 ks vykurovacie teleso kúpeľňové zn. Thermal Trend (výška 600/1320), a to na vlastné náklady nájomcu.
Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi, najneskôr do 15 dní odo dňa spustenia do prevádzky elektrického kúrenia, „Doklad o inštalácii a uvedení zariadenia do prevádzky“ vydaný odborne spôsobilou osobou.
9. Zmluvné strany, ktoré sú podnikateľmi, sa vzájomne dohodli, že nájomca si nebude náhradu nákladov na realizáciu stavebných úprav v nebytovom priestore č. 06, a to inštaláciu elektrického kúrenia, u prenajímateľa uplatňovať, a to ani po uplynutí doby nájmu uvedenej v Čl. V. bod. 1, nakoľko výška nákladov bola zohľadnená vo výške nájmu, dohodnutéj zmluvnými stranami.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom činnosti nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho činnosti.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
13. 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.
14. Nájomca je plne zodpovedný za vypracovanie a vedenie požiarnej dokumentácie (smernice, evakuačného plánu), vykonávanie školení, zabezpečenie predpísaného vybavenia (hasiacich prístrojov). Nájomca je povinný spolupracovať pri kontrolách zo strany hasičského a záchranného zboru a súčasne sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa poskytnúť kópiu platnej dokumentácie.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor vrátane elektrického kúrenia, v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
16. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty v prenajatom priestore na vlastné náklady.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) nájom dojedaný na určitý čas sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - c) písomnou výpoveďou; prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytového priestoru uzavretú na určitý čas pred uplynutím času v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 2 a nájomca v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 3 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme

a podnájme nebytových priestorov, s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

2. Prenajímateľ 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 VI. bod. 4. tejto zmluvy. Z tejto zmluvy nevyplýva nájomcovi právo na náhradu zrealizovaných investícií v predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla alebo miesta podnikania, 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 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. X. 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 možno meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
3. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47 a ods.1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa 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. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z toho dva (2) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa **23. 06. 2025**

Prenajímateľ:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

V Banskej Bystrici, dňa **23. 06. 2025**

Nájomca:

.....
Jana Uhliarová

.....
Mgr. Zuzana Detková
člen predstavenstva

MBB a.s.
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
-1-

V Ý P O Č T O V Ý L I S T
mesačnej úhrady za nebytový priestor platný od: 01.07.2025

A D R E S A : Banská Bystrica, Medená ulica 1 A
DOM : 5712/A NEBYT : 06P

IČO : 52869831 Jana Uhliarová
DIČ : 1124900502
IČDPH : SK1124900502 Medená 5712/7
97405 Banská Bystrica
Oprávnená osoba : Jana Uhliarová
ÚČET-IBAN : SK4711000000002949126354
BIC - BANKA : TATRSKBX - Tatra banka a.s.

Variabilný symbol : 3432025
č.zmluvy : 343/2025/CRZ-I

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

Spôsob využitia : obch.prev.-predaj cukrár.tovar POLOHA : 1.nad.podl

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 107	51.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
miestnosť 108	10.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
sklad 109	10.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
umyváreň 110	1.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
WC 111	1.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
	74.47			12.00	0.00		0.00

P R E D P Í S A N É P L A T B Y

[Eur]	%DPH	MESAČNÁ	ÚHRADA	DPH	C E L K O M
Nájomné	23		1.00	0.23	1.23
Ohrev TÚV	23		4.41	1.01	5.42
Vodné a stočné	23		8.13	1.87	10.00
Zrážková voda	23		3.05	0.70	3.75
C E L K O M v EUR			16.59	3.81	20.40

Tento výpočtový list je platný od 01.07.2025 a platí do vydania nového.
Číslo účtu prenajímateľa: IBAN-BIC: SK17 1100 0000 0026 2778 2578 - TATRSKBX
Splatnosť predpisu je najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca.
Za dátum dodania služby sa považuje posledný deň bežného mesiaca.

D Á Ť U M začiatku nájmu 01.07.2025 Zmluva na dobu do 31.08.2030
Dátum spracovania: 20.06.2025
Vybavuje: Tomaníková, libusa.tomanikova@mbb.sk
Tel.: 048/4143151, 0918966618

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

.....
podpis nájomcu

