

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. Prenajíateľ 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 prenajíateľ'a

Prenajíateľ 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. Prenajíateľ 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.

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. 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 Obchodného zákonníka.
7. Nájomné a úhrady za služby bude nájomca platiť prenajímateľovi na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom. Faktúry bude prenajímateľ doručovať na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky na mailovú adresu juhliar12@gmail.com.
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 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia.

Čl. VII.

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 zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu tak, ako je uvedené v Čl. III. bod 1. tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do nebytového priestoru za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytový priestor na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru riadne a včas. Nájomné spolu s úhradami za služby v zmysle výpočtového listu uvedeného v Čl. VI. bod 3. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v Tatra banke, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK17 1100 0000 0026 2778 2578 .
4. Pri každej úhrade nájomného a úhrad za služby je nájomca povinný uviesť variabilný symbol v tvare 3432025.
5. 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.
6. 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.

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, dohodnutej 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 prenájomnom 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 prenájomnom 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 vyrovnáť 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**

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

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Jana Uhliarová

.....
Mgr. Zuzana Detková
člen predstavenstva

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

