

Zmluva č. 38/2013

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
(ďalej len Zmluva)

ČI. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Stredoslovenská galéria**, Dolná 141/8, 975 90 Banská Bystrica, príspevková organizácia zriadená Banskobystrickým samosprávnym krajom, ktorá na základe Protokolu o zverení majetku BBSK do správy č. 2225/2007 zo dňa 17. 9. 2007 vykonáva správu majetku Banskobystrického samosprávneho kraja
zastúpená: Mgr. Miloslava Borošová Michalcová, PhD., riaditeľka
IČO: 35 984 929
DIČ: 2021427078
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000389572/8180
(ďalej len prenájomca)

2. Nájomca: **MEGABOOKS SK, spol. s r.o.**
Kopčianska 3748/41, 851 01 Bratislava
zastúpená: Martinom Šimekom, konateľom
IČO: 36699594
DIČ DPH: SK2022275849
(ďalej len nájomca)

STREDOSLOVENSKÁ GALÉRIA 975 90 Banská Bystrica, Dolná ul. 14...	
31.5 2013	
Číslo záznamu: 00276/2013	Číslo spisu: 00065/2013/16933
Prílohy: 2/11	Vybavuje: KAPITON

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

ČI. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná na LV č. 2934, kat. územie Banská Bystrica, označená ako nehnuteľnosť v časti B na prenájomca v celosti, pod bodom A označená ako budova súpisné číslo 141 postavená na parcele č. 1598/1.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory pozostávajúce z dvoch samostatných miestností: predná miestnosť o výmere 68 m² a zadná miestnosť o výmere 11 m², nachádzajúce sa na ľavej strane prízemí vyššie opísanej budovy na Dolnej ulici č. 141/8 v Banskej Bystrici (ďalej len nebytové priestory).
3. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sú bližšie vymedzené v prílohe č. 1 – situačnom nákrese. Budova je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v ÚZPF SR pod číslom: 2353/0.
4. Parkovacie miesto – Prenajímateľ je správcom majetku, ktorý je zapísaný na LV č. 2934, kat. územie Banská Bystrica, označený ako parcela č. KN 1595/2 – ostatné plochy, o výmere 778 m² a ktorý je upravený tak, že ho možno užívať ako parkovaciu plochu pre motorové vozidlá.



5. Prenajímateľ prenecháva vo forme nájmu nájomcovi do užívania 1 parkovacie miesto, vybudované zo zámkovej dlažby, ktoré je oplotené a uzatvorené automatickou bránou, nachádzajúce sa na parcele č. KN 1592/2 – ostatné plochy, o výmere 778 m², zapísané na LV č. 2934, kat. územie Banská Bystrica v časti A.

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca sa zaväzuje, že preberá uvedené nebytové priestory do nájmu za účelom prevádzkovania knihkupectva zameraného na zahraničnú literatúru /učebnice svetových jazykov, predovšetkým angličtina, beletria vo všetkých svetových jazykoch, odborná literatúra a pod./, ktorý má nájomca zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vo vložke 43137/B.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za nájom týchto nebytových priestorov dohodnuté nájomné.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmetné nebytové priestory prenajať, neviaznu na nich žiadne nájomné ani iné práva iných osôb, ktoré by znemožňovali alebo obmedzovali ich výlučné užívanie nájomcom.
4. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom prenajímaných priestorov oboznámený a predmetné nebytové priestory v tomto stave preberá do nájmu.

Čl. IV Nájomné a spôsob platenia

1. Výška nájmu za prenajaté priestory označené v Čl. II. zmluvy je určená zmluvnými stranami dohodou na: 191,39 € za m² ročne. Nájomca sa zaväzuje platiť nájom v mesačných splátkach vo výške 980,00 € a za prenájom 1 parkovacieho miesta pre motorové vozidlo dohodnutú splátku vo výške 60,00 €, splatných vždy do 15-teho dňa v príslušnom mesiaci a na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto zmluvy na základe vyhotovenej faktúry.
2. S nájmom nebytových priestorov je spojená aj úhrada za nasledovné vzniknuté náklady, ktoré sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne nasledovne:

• spotreba elektrickej energie (zálohová mesačná platba):	210,69 €
• dodávka teplej a studenej vody (paušál):	21,99 €
• prevádzka zabezpečovacieho systému EZS (paušál):	16,60 €
• ostatné náklady na prevádzku (upratovanie, odpad a pod.)	30,72 €
3. Prenajímateľ si tieto platby (uvedené v Čl. IV bod 2), môže podľa potreby jednostranne zvýšiť v závislosti od pohybu cien na trhu. Prenajímateľ je povinný o tejto skutočnosti informovať nájomcu písomným oznámením pred začiatkom fakturačného obdobia.
4. Úhradu týchto nákladov bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačne na základe vyhotovenej faktúry vždy do desiateho dňa v príslušnom mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto zmluvy.
5. Celková úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu bude nájomcovi vyúčtovaná rozúčtovaním celkového množstva odobratej elektrickej energie v objekte na Dolnej 8 v Banskej Bystrici podľa veľkosti prenajatej plochy v m² pripadajúcej na nájomcu 1 krát ročne, vždy k 31.12. príslušného roka a fakturovaná resp. dobropisovaná.

6. Toto vyúčtovanie je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti 14 dní.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa môže zvýšiť o ročnú mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, a to počnúc prvým januárom v roku nasledujúcom po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená. Zvýšenie nájomného bude zapracované do písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
8. Nájomca v prípade meškania s plnením peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. t.j., že úroková sadzba bude o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Čl. V Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa na základe vzájomnej dohody účastníkov uzatvára na dobu určitú od dňa účinnosti zmluvy do 31. júla 2028.
2. Podľa Zásad hospodárenia s majetkom BBSK, oddiel II., článok 3, bod 3, písm. k), je podmienkou na uzatvorenie tejto zmluvy súhlas predsedu Banskobystrického samosprávneho kraja, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy (príloha č. 4). Bez tohto súhlasu je zmluva neplatná.

Čl. VI Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov,
 - g) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby,
 - h) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
4. Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodov 2b) a 3b), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových a spoločných priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
 - zákona 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa.
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v ustanovení Čl. I tejto zmluvy. Inak idú následky nedoručenia zásielok prenajímateľa na vrub nájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, výmena zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, reklamy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. Nájomca zodpovedá za vzniknuté škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi z dôvodu neoprávneného vniknutia do priestorov (prevádzka zabezpečovacieho systému EZS – hlásenie poplachu na KR PZ).
10. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.

13. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
14. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb, vrátane nákladov správnej réžie podľa prílohy č.1 (čl. IV. bod 2. zmluvy).
15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo strpieť využívanie jedného výkladového okna na svoje účely (reklama podujatí SSG), po predchádzajúcej dohode.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, dva sú určené pre prenajímateľa, dva pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Situačný plán (príloha č. 1)
 - b) Situačný plán (príloha č. 2)
 - c) Kalkulačný list (príloha č. 3)
 - d) Písomný súhlas predsedu BBSK (príloha č. 4)
4. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase predsedu BBSK.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
6. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, podmienenú udelením súhlasu predsedu BBSK a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47 a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

V Banskej Bystrici, dňa 31.5.2023

V Banskej Bystrici, dňa 31.5.2023

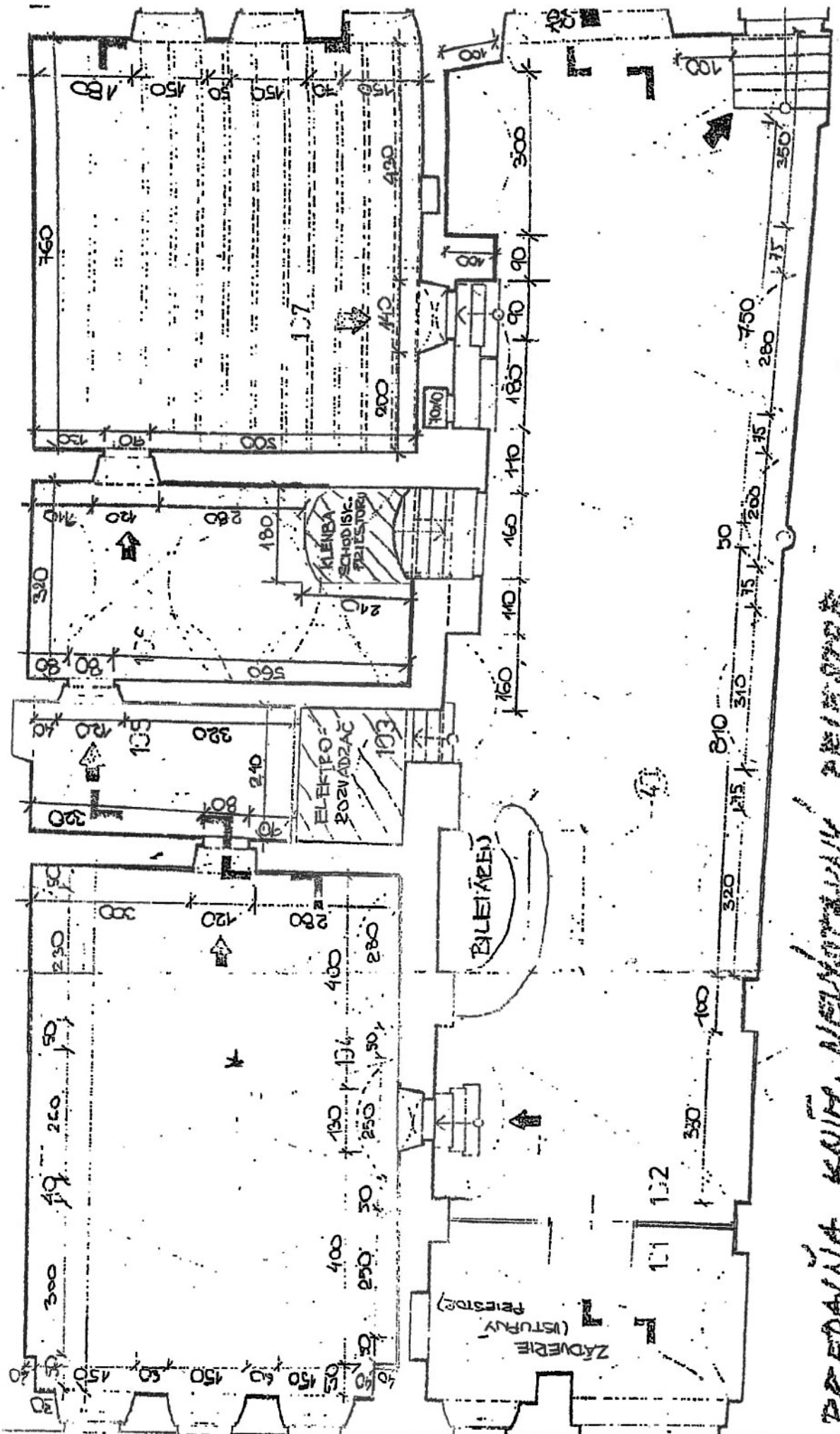
prenajímateľ:

nájomca:



10026691

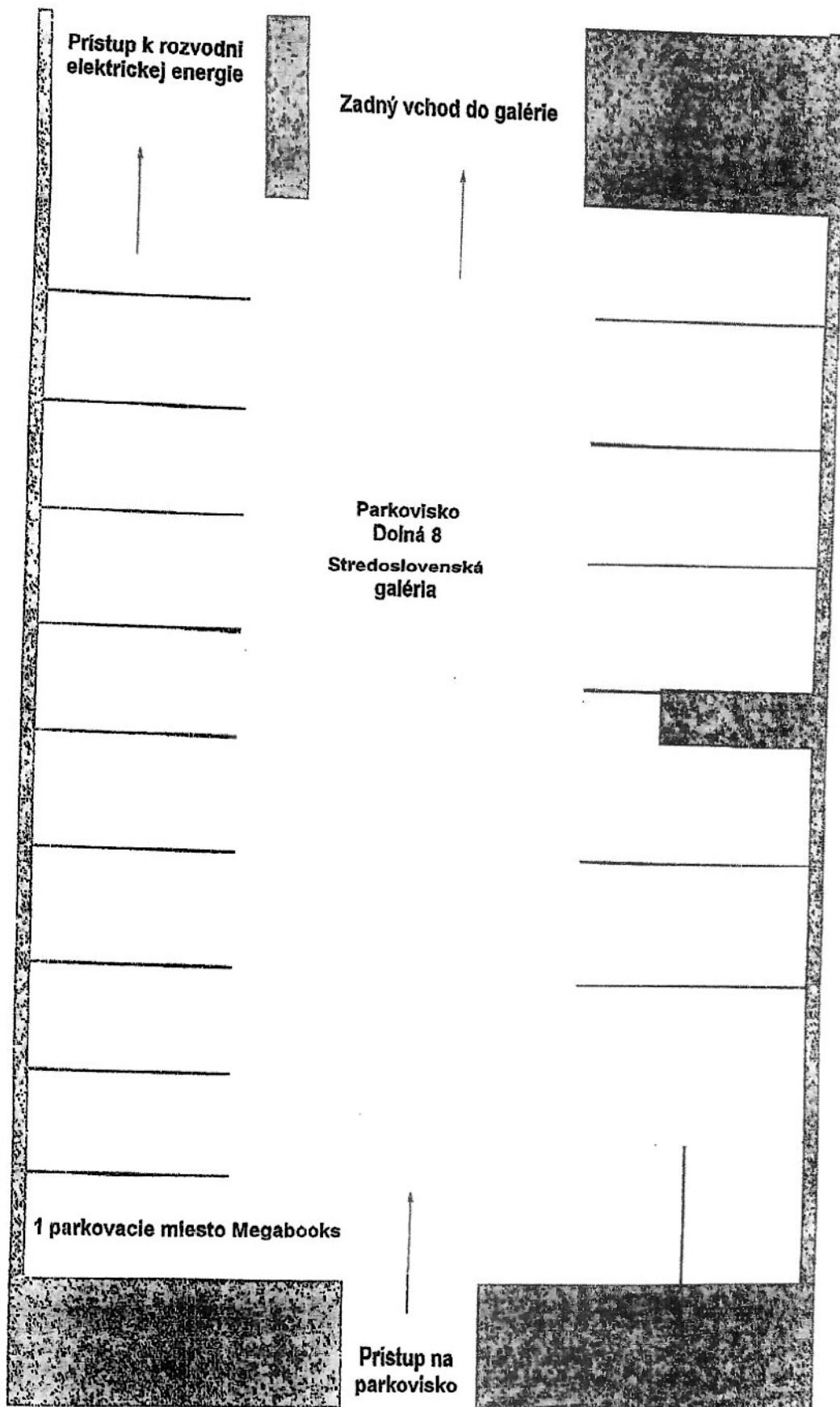
Výstavne priestory - prízemie
 M 1:100
 /Bethlenov dom/



* PREDAVNÁ KNÍHA, NEVÝSTAVNÝ PRIESTOR

2. ETÁŽEŽ

Príloha č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi Stredoslovenskou galériou, Dolná 8,
975 90 Banská Bystrica a MEGABOOKS SK s. r. o., Na vrátkach 3410/1C, 841 01 Bratislava



Ul. M. Rázusa (Fortnička)

Príloha č. 3

k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi Stredoslovenskou galériou,
Dolná 141/8, 975 90 Banská Bystrica a MEGABOOKS SK spol. s r. o., Kopčianska 3748/41,
851 01 Bratislava.

Kalkulačný list
pre výpočet nájomného, parkovacieho miesta a nákladov spojených s užívaním
nebytových priestorov
v budove Dolná 141/8, Banská Bystrica.

1. Základné nájomné na 1 rok (nebytové priestory)
 - prenajatá plocha 79 m²
 - nájomné za 1 m² ročne 191,39 €
 - nájomné plocha/rok 15 119,81 €
 - nájomné za 1 mesiac 980,00 €
 - parkovacie miesto 1 mesiac 60,00

2. Vedľajšie náklady a služby spojené s užívaním priestorov
 - elektrická energia na 1 mesiac 210,69 €
 - dodávka TÚV, SÚV za 1 mesiac 21,99 €
 - prevádzka EZS za 1 mesiace 16,60 €
 - ostatné náklady na prevádzku 30,72 €

3. Sumár
 - úhrada za 1 mesiac (nájomné + vedľajšie náklady) 1 320,00 €

V Banskej Bystrici, dňa 30.5.2010

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Milo

.....
IhD.

Nájomca:

.....
4

.....
www.megabooks.sk