



## Príloha č. 3 k Zmluve o koncesii

# N Á J O M N Á Z M L U V A Č. 240/0242/2018

uzatvorená podľa ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka  
v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

---

### 1. Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajíateľ:** **Mesto Banská Bystrica**  
so sídlom: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica  
zastúpené: MUDr. Ján Nosko, primátor mesta  
IČO: 00 313 271  
DIČ: 2020451587  
peňažný ústav: ČSOB, a.s.  
číslo účtu: SK77 7500 0000 0040 1679 5432
- 1.2. **Nájomca:** **STEFE Banská Bystrica, a.s.**  
so sídlom: Zvolenská cesta 1, 974 05 Banská Bystrica  
IČO: 36 024 473  
DIČ: 2020091667  
IČ DPH: SK2020091667  
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici  
odd. SA, vložka č.: 454/S  
v mene kt. koná: Ing. Ondrej Borguľa – predseda predstavenstva  
Fabian Grimme, BSc. – člen predstavenstva  
peňažný ústav: Tatra banka, a.s., pobočka Banská Bystrica  
číslo účtu: SK21 1100 0000 0026 2913 0127
- 1.3. Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka a v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto nájomnú zmluvu.

## 2. Všeobecné ustanovenia

- 2.1. Pod pojmom „**Zmluva**“, v akomkoľvek jeho tvare, sa rozumie táto nájomná zmluva uzavretá medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka a v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jej prípadných dodatkov a vrátane všetkých jej príloh.
- 2.2. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije slovo „**Prenajímateľ**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým subjekt popísaný v bode 1.1. tejto Zmluvy.
- 2.3. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije slovo „**Nájomca**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým subjekt popísaný v bode 1.2. tejto Zmluvy.
- 2.4. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije spojenie „**Zmluvné strany**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým Prenajímateľ spolu s Nájomcom.
- 2.5. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije spojenie „**Zmluvná strana**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým Prenajímateľ alebo Nájomca.
- 2.6. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije slovo „**Stavba**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým stavba zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, odbor katastrálny na liste vlastníctva 4073 kat. územie Banská Bystrica, súpisné číslo 5965, označenie stavby: Centrum sociálnej starostlivosti, postavená na pozemku parc. KN C č. 4639/10 na ulici 9. mája 74, 974 01 Banská Bystrica.
- 2.7. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije slovo „**Agentúra**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým stavba zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, odbor katastrálny na liste vlastníctva 4073 kat. územie Banská Bystrica, súpisné číslo 5965, označenie stavby: Centrum sociálnej starostlivosti, postavená na pozemku parc. KN C č. 4639/9 na ulici 9. mája 74, 974 01 Banská Bystrica.
- 2.8. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije slovo „**Kotolňa**“ a/alebo „**Predmet nájmu**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumejú sa tým nasledovné nebytové priestory, miestnosti nachádzajúce sa v Stavbe celkovej výmery 43,91 m<sup>2</sup>, ktoré sú vyznačené v situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 2.9. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije spojenie „**Zmluva o DT**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým zmluva o dodávke a odbere tepla č. 315/0681/2018 uzatvorená dňa ..... medzi Nájomcom ako Dodávateľom a Mestom Banská Bystrica ako odberateľom a Prenajímateľom, pre odberné miesto Agentúry.
- 2.10. Prenajímateľ je vlastníkom Stavby, popísanej v bode 2.6. tejto Zmluvy a súčasne zriaďovateľ Agentúry.

### **3. Predmet a účel nájmu**

#### 3.1. Touto Zmluvou

3.1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do nájmu za účelom výroby tepla a jeho dodávania Prenajímateľovi a zaväzuje sa plniť iné povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a to za podmienok uvedených v Zmluve ďalej a

3.1.2. Nájomca sa zaväzuje za nájom Predmetu nájmu Prenajímateľovi platiť nájomné vo výške určenej v tejto Zmluve ďalej a plniť aj iné povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a to za podmienok uvedených v Zmluve ďalej.

3.2. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcovi spíšu Zmluvné strany do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy písomný protokol, ktorý podpíšu obe Zmluvné strany, tzn. osoby, ktoré sú oprávnené konať v ich mene, resp. osoby na tento úkon výslovne písomne splnomocnené. V prípade, ak sa takýto protokol nespíše, nepodpíše, má sa za to, že

- Predmet nájmu bol odovzdaný v stave ako je popísaný v prílohe č. 1 tejto Zmluvy a
- bol odovzdaný bez zjavných chýb a
- je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

### **4. Vyhlásenia Prenajímateľa**

#### 4.1. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že

- v čase uzavretia Zmluvy je jediným a výlučným vlastníkom Predmetu nájmu,
- je plne spôsobilý a oprávnený na uzavretie Zmluvy a na plnenie záväzkov z toho vyplývajúcich,
- Predmet nájmu a všetky jeho časti sú spôsobilým predmetom nájmu podľa platných právnych predpisov,
- má všetky súhlasy na uzavretie tejto Zmluvy v prípade, ak sa také vyžadujú,
- na Predmete nájmu a ani na žiadnej jeho časti neviazne žiadne právo akejkoľvek tretej osoby,
- nájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy nie je nikým a ničím obmedzený,
- Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie na účely, na ktoré je určený – výroba tepla,
- Predmet nájmu bol nadobudnutý platne, na základe platných a účinných právnych úkonov,
- Predmet nájmu nie je predmetom žiadneho súdneho, správneho či iného konania,
- Prenajímateľ pred uzavretím tejto Zmluvy neuzavrel žiadnu zmluvu, resp. nevykonal iný úkon, predmetom ktorej/ktorého by bol akýkoľvek úkon, ktorý by znemožnil a/alebo sťažil Nájomcovi užívať Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy a takúto zmluvu, resp. iný právny úkon neuzavrie/nevykoná ani po uzavretí tejto Zmluvy.

4.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby Nájomca mohol Predmet nájmu nerušene a neobmedzene užívať. Nájomca je zároveň oprávnený na neobmedzený a bezplatný prístup k Predmetu nájmu 24 hodín denne po celú dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.

## **5. Trvanie nájmu a jeho skončenie**

- 5.1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú od dňa 1.11.2018 do uplynutia 30-teho dňa od ukončenia dodávky tepla v zmysle Zmluvy o DT s tým, že v prípade ukončenia dodávky tepla zo strany Nájomcu a/alebo ukončenia tejto Zmluvy budú všetky veci, ktoré Nájomca užíva na základe zmluvy o koncesii, ktorej prílohou je aj táto Zmluva, prevedené do vlastníctva Prenajímateľa za hodnotu vo výške 1,- €.
- 5.2. Účinnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou môže ukončiť výlučne písomnou dohodou Zmluvných strán, resp. ak sa Nehnutelnosť nevyužíva na dohodnutý účel.
- 5.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak
- Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
  - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  - ak má Nájomca Prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
  - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu alebo jeho časť;
  - Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 5.4. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
  - Predmet nájmu alebo jeho časť sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.
- 5.5. Výpovedná lehota je tri mesiace a plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **6. Úhrada za nájom**

- 6.1. Nájomné za celý Predmet nájmu je stanovené vo výške 17 EUR/m<sup>2</sup>/kalendárny rok s DPH.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné podľa bodu 6.1. Zmluvy za príslušný rok vždy najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka bezhotovostne, na číslo účtu vedeného v ČSOB a.s Banská Bystrica. číslo účtu: .....  
variabilný symbol: ..... Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa. V prípade, ak táto Zmluva nadobudne účinnosť v priebehu kalendárneho roka, nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy do 31.12. kalendárneho roka, v ktorom Zmluva nadobudla účinnosť, sa určí ako pomerná časť ročného nájomného a je splatné do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.

V prípade, ak zanikne účinnosť tejto Zmluvy v priebehu kalendárneho roka, patrí Prenajímateľovi za obdobie od 1.1. kalendárneho roka, v ktorom zanikla účinnosť tejto Zmluvy do posledného dňa účinnosti Zmluvy nájomné, ktorého výška sa určí ako pomerná časť ročného nájomného s tým, že Prenajímateľ je povinný vrátiť sumu prevyšujúcu uvedenú pomernú časť ročného nájomného do 30 dní odo dňa zániku účinnosti tejto Zmluvy.

- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.

## **7. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

### **7.1. Prenajímateľ sa zaväzuje:**

- Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu, výrobu tepla,
- Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch,
- Prenajímateľ týmto oprávňuje/splnomocňuje Nájomcu k vstupu do Predmetu nájmu. Toto oprávnenie/splnomocnenie je udelené na dobu trvania tejto Zmluvy a to počas 24 hodín denne,
- Prenajímateľ zároveň umožňuje Nájomcovi prechod cez neprenajaté priestory Stavby za účelom prístupu k prenajatým priestorom Kotle,
- Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca priviedol do Predmetu nájmu všetky rozvody potrebné na dodávku vody, plynu, elektriny, prípadne média alebo energie, ak to bude potrebné na vybudovanie zdroja tepla a/alebo výrobu a dodávku tepla zdrojom tepla do predmetu nájmu v prípade, ak sa Nájomca s Prenajímateľom nedohodnú na podružnej dodávke týchto energií a médií,
- Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Nájomca Predmet nájmu stavebne a inak upravil tak, aby bolo možné v Predmete nájmu umiestniť zdroj tepla.

### **7.2. Nájomca sa zaväzuje:**

- užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na Predmete nájmu nevznikla škoda.
- zabezpečovať a/alebo vykonávať v/na Predmete nájmu na vlastné náklady všetky druhy opráv a údržbu, ktorých vykonanie je potrebné pre zachovanie užívania schopnosti Predmetu nájmu, resp. ktorejkoľvek jeho časti a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo ktoré spôsobili osoby, ktorým Nájomca umožnil prístup k Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, vady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu preukázateľne vynaložených nákladov. Toto právo má Prenajímateľ po uplynutí 30 dní od doručenia upozornenia.
- umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do/na/k Predmetu nájmu za účelom kontroly a dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch

- 7.3. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu/užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a za predpokladu, že tým nebude ohrozená výroba a/alebo dodávka tepla.
- 7.4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov tvoriacich súčasť Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.5. Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do/na/k Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
- 7.6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na Predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktorým Nájomca umožnil prístup k Predmetu nájmu a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
- 7.7. Nájomca sa zaväzuje plniť/dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
- 7.8. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť Prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je Nájomca ako podnikateľ, resp. ako platiteľ dane/daňovník evidovaný, a to najneskôr do 15 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
- 7.9. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu /v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov/ prenajatých priestorov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca vykonáva alebo zabezpečuje na vlastné náklady všetky nevyhnutné revízie, opravy strojov, priestorov a zariadení, ktoré má v prenájme, alebo používa pre svoju činnosť. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a ochrany zdravia klientov a návštevníkov Predmetu nájmu, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej Nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle Zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
- 7.10. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov a iných osôb, ktorým umožnil vstup do areálu Agentúry a prenajatých priestorov. V prípade úrazu nebude od Prenajímateľa vymáhať náhradu škody. Za bezpečnosť pre prístup Nájomcu a iných osôb k prenajatým priestorom si zodpovedá Nájomca sám.
- 7.11. Nájomca si môže priviesť do Predmetu nájmu všetky rozvody potrebné na dodávku vody, plynu, elektriny, prípadne iného média alebo energie, ak to bude potrebné na užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel v prípade, ak sa Nájomca nedohodne s Prenajímateľom na podružnej dodávke týchto energií a médií.

## **8. Iné úpravy Predmetu nájmu**

- 8.1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu stavebne a inak upraviť tak, aby bolo možné Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.
- 8.2. Náklady spojené s akoukoľvek úpravou Predmetu nájmu znáša počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy v plnom rozsahu Nájomca.
- 8.3. Nájomca v prípade vzniknutej škody na zariadeniach, ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, bude znášať všetky náklady.

## **9. Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 9.1. Nájom predmetu nájmu bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. .... zo dňa .....
- 9.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
- 9.3. V prípade, ak táto Zmluva upravuje niektoré skutočnosti odlišne od zmluvy o koncesii, ktorej prílohou je aj tá zmluva, má prednosť zmluva o koncesii.
- 9.4. Právne pomery upravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov v prípade, ak ide o nájom nebytových priestorov, Obchodného zákonníka a iných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 9.5. Ak sa má podľa tejto Zmluvy doručovať akákoľvek listina, dokument, resp. iný doklad niektorej zo Zmluvných strán a v tejto Zmluve nie je uvedené niečo iné, za riadne doručovanie sa považuje doručovanie do sídla Zmluvných strán. Listina, dokument, resp. iný doklad sa podľa tejto Zmluvy považuje za doručený:
  - okamihom jeho prevzatia označenou Zmluvnou stranou,
  - okamihom, keď označená Zmluvná strana odmietne doručovaný doklad prevziať alebo
  - okamihom, v ktorom sa doručovaný doklad vráti odosielajúcej Zmluvnej strane ako nedoručený a to aj v prípade, ak sa o tom dotknutý Zmluvná strana nedozvie.
- 9.6. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije také ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí neplatné alebo neúčinné ustanovenie.
- 9.7. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
- 9.8. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál. Prenajímateľ dostane 2 rovnopisy Zmluvy a Nájomca 1 rovnopis Zmluvy v slovenskom jazyku.

- 9.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

Príloha č. 1 – Zoznam priestorov tvoriacich súčasť Predmetu nájmu

V Banskej Bystrici **dňa:**

**Prenajímateľ:**  
**Mesto Banská Bystrica**

---

**MUDr. Ján Nosko**  
primátor mesta

V Banskej Bystrici **dňa:**

**Nájomca:**  
**STEFE Banská Bystrica, a.s.**

---

**Ing. Ondrej Borguľa**  
predseda predstavenstva

---

**Fabian Grimme, BSc.**  
člen predstavenstva