

# Nájomná zmluva

## č. 240/0270/2022

uzatvorená podľa §-u 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník znení neskorších právnych predpisov a v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v aktuálnom znení

### Článok I. Zmluvné strany

#### 1.1. Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Banská Bystrica**  
sídlo: **Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica**  
IČO: **00 313 271**  
DIČ: **20 204 515 87**  
Konajúci: **MUDr. Ján Nosko, primátor mesta**  
Bankové spojenie: **Československá obchodná banka, a.s.**  
IBAN: **SK77 7500 0000 0040 1679 5432**

(ďalej len ako: „Prenajímateľ“)

#### 1.2. Nájomca:

Obchodné meno: **STEFE Banská Bystrica, a.s.**  
Sídlo: **Zvoľenská cesta 1, 974 05 Banská Bystrica**  
Konajúci: **Ing. Ondrej Borguľa, predseda predstavenstva**  
**Fabian Grimme, BSc., člen predstavenstva**  
**JUDr. Marica Koreňová, členka predstavenstva**  
IČO: **36 024 473**  
DIČ: **2020091667**  
IČ DPH: **SK2020091667**  
Bankové spojenie: \_\_\_\_\_  
IBAN: \_\_\_\_\_  
Registrácia: **Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici**  
**odd. Sa, vložka č.: 454/S**

(ďalej len ako: „Nájomca“)

1.3. Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle §-u 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v aktuálnom znení a v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Nájomnú zmluvu č. 240/0270/2022.

### Článok II. Všeobecné ustanovenia

2.1. Pod pojmom „Zmluva“, v akomkoľvek jeho tvare, sa rozumie táto Nájomná zmluva č. 240/0270/2022 uzavretá medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa §-u 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 „Bytový dom“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým stavba zapísaná v katastrí nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 2724, kat. územie Radvaň, a to ako:
- 2.6.1. stavba so súpisným číslom 14128, označená ako: bytový dom, postavená na pozemku parc. č. KN-C 1428/190, na ulici Šalgotárjanska s orientačným číslom 2B, 974 01 Banská Bystrica,
- 2.7. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije slovo „Predmet nájmu“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne Bytového domu s označením „plynová kotolňa“ vrátane technologického vybavenia plynovej kotolne, ktorého popis tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Nebytový priestor je o výmere 16,50 m<sup>2</sup>.

### Článok III.

#### Predmet a účel nájmu

- 3.1. Touto Zmluvou
- 3.1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v čl.II., bod 2.7 tejto zmluvy do dočasného užívania za účelom výroby tepla a jeho dodávania prostredníctvom vybudovanej technológie Plynovej kotolne umiestnenej v Predmete nájmu 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 dočasné užívanie 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. Predmet nájmu do dočasného užívania preberá Nájomca v stave bez zjavných závad, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

### Článok IV.

#### Vyhlásenia Prenajímateľa

- 4.1. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že
- v čase uzavretia Zmluvy je 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 s výnimkou práva, ktoré ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor zapísal na liste vlastníctva k Bytovému domu,
- 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 prístup k Predmetu nájmu 24 hodín denne po celú dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.

#### Článok V.

#### Trvanie nájmu a jeho skončenie

- 5.1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára od **01.01.2023** na dobu určitú v trvaní troch rokov, t.j. do **31.12.2025**.
- 5.2. Platnosť tejto Zmluvy zaniká uplynutím času, na ktorý bola Zmluva dojednaná podľa článku V. bod 5.1. Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, formou písomného Dodatku k tejto Zmluve.
- 5.3. Platnosť 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.
- 5.4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
  - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  - c) ak má Nájomca Prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
  - d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu alebo jeho časť;
  - f) Ak sa vlastník bytov a NP rozhodne vypovedať Zmluvu o dodávke a odbere tepla so spoločnosťou Nájomcu.
- 5.5. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu, ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
  - b) Predmet nájmu alebo jeho časť sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.

- 5.6. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

#### **Článok VI. Úhrada za nájom**

- 6.1. Nájomné za celý Predmet nájmu je Zmluvnými stranami stanovené vo výške **1.138,60 EUR/** kalendárny rok (slovom: jedentisíc stotridsaťosem Eur a šesťdesiat Centov za kalendárny rok).
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné podľa bodu 6.1. Zmluvy za príslušný rok štvrtročne, a to do 15. dňa posledného mesiaca príslušného štvrtroku vo výške rovnajúcej sa ¼ ročného nájmu bezhotovostne, t.j. 284,65 Eur, na číslo účtu Prenajímateľa uvedené v ustanovení 1.1 tejto Zmluvy.
- 6.3. Platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
- 6.4. V prípade, ak zanikne účinnosť tejto Zmluvy v priebehu kalendárneho roka, patrí Prenajímateľovi za obdobie štvrtroka, v ktorom zanikla účinnosť tejto Zmluvy do posledného dňa účinnosti Zmluvy nájomné, ktorého výška sa určí ako pomerná časť úhrady nájomného podľa Článku VI. bod 6.2. Zmluvy .
- 6.5. 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. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.
- 6.6. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

#### **Článok VII. 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,
  - Prenajímateľ zároveň umožňuje Nájomcovi prechod cez neprenajaté priestory Bytového domu za účelom prístupu k prenajatým priestorom uvedených v Článku II. bod 2.7. tejto Zmluvy.
- 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 schopností Predmetu nájmu, resp. ktorejkoľvek jeho časti.

- odstrániť závady 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, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu preukázateľne vynaložených nákladov. Toto právo má Prenajímateľ po uplynutí 30 dní od doručenia upozornenia.
  - z dôvodu predchádzania škodám na majetku Prenajímateľa, na majetku svojom alebo na majetku tretích osôb vykonať v prípade havárií na Predmete nájmu nevyhnutné opravy a údržbu aj bez súhlasu Prenajímateľa. O tejto skutočnosti je Nájomca povinný informovať Prenajímateľ nasledovný pracovný deň.
- 7.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu/užívania tretej osobe.
- 7.4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov na spoločných častiach tvoriacich Predmet 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 protipožiarňých 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 protipožiarňu 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 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 sa zaväzuje po uplynutí účinnosti tejto Zmluvy podľa Článku V. bod 5.1. tejto Zmluvy odovzdať predmet nájmu podľa Článku II. bod 2.7. tejto Zmluvy Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom času a účelu priestoru užívania Nájomcom v rátane technologického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré Nájomca odpredá Prenajímateľovi za zostatkovú účtovnú hodnotu, ktorú si zmluvné strany vopred odsúhlasia, v užívania spôsobilom stave.

#### Článok VIII.

#### Iné úpravy Predmetu nájmu

- 8.1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu stavebne a inak upraviť len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa a to tak, aby bolo možné Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.
- 8.2. Ak sa so súhlasom Prenajímateľa vykonajú na Predmete nájmu zmeny charakteru technického zhodnotenia, Nájomca je povinný toto technické zhodnotenie odpredať Prenajímateľovi v zostatkovej účtovnej hodnote a to len v prípade ukončenia tejto zmluvy.
- 8.3. Prenajímateľ je povinný najneskôr do ukončenia tejto Zmluvy akýmkoľvek spôsobom odkúpiť technické zhodnotenie vykonané Nájomcom na Predmete nájmu vo výške zodpovedajúcej zostatkovej účtovnej hodnote, ktorú si zmluvné strany vopred odsúhlasia.
- 8.4. Prenajímateľ uzatvorením tejto Zmluvy súhlasí s tým, aby počas trvania účinnosti Zmluvy technické zhodnotenie vykonané na Predmete nájmu Nájomcom si nájomca toto odpisoval vo svojom účtovníctve v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení.
- 8.5. V deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a v deň ukončenia účinnosti tejto Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú uzavrieť písomný Protokol, ktorým si potvrdia aktuálny stav Predmetu nájmu a počet odovzdaných zväzkov kľúčov od Predmetu nájmu.

#### Článok IX.

#### Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Táto zmluva je v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ust. § 47a Občiansky zákonník, povinne zverejňovanou zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s ust. § 47a ods.2 Občiansky zákonník dňa **01.01.2023**.
- 9.2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do **31.12.2025**.
- 9.3. 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, Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

- 9.4. 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 na adresy Zmluvných strán uvedené v ustanovení 1.1 tejto Zmluvy. 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.
- 9.5. 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.
- 9.6. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
- 9.7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a Nájomca obdrží jeden rovnopis.
- 9.8. 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.

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – Zoznam zariadení plynovej kotolne

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

STEFE Banská Bystrica, a.s. (8)  
Zmluvná č. 231  
074 09 Banská Bystrica  
IČO: 36 924 473  
DIČ: 202091647  
IČ OPR: 50262091647



**Zoznam zariadení plynovej kotolne**

<b>Plynová kotolňa – Šalgotárjanska 2B</b>		
	<b>komponent druh</b>	<b>výrobné číslo</b>
<b>kotol</b>	2 ks Modratherm Vulkán 38MG	L053, L058
<b>komín</b>	Joseph Raab, nerez 200mm	
<b>Zásobná nádrž TÚV</b>	Austria Email UAX601	636736
<b>expanzomat</b>	Reflex NG50/6	18T 1016 41251
<b>úpravňa vody</b>	Kinetico, Earth Resources K25	
<b>kotlové čerpadlo</b>	2 ks Grunfos UPE2560	
<b>Čerpadlo ÚK</b>	Grunfos UPE2560	
<b>nab. čerpadlo TÚV</b>	Grunfos UPE3260	
<b>cirk. čerpadlo TÚV</b>	Grinfos UPE2560	
<b>MaR</b>	Riadiaci systém Regin	