

# **Z M L U V A**

**o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK**

---

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

**1. Prenajímateľ:** Banskobystrický samosprávny kraj  
Námestie SNP 23  
974 01 Banská Bystrica  
**Správca majetku:** Stredná odborná škola pedagogická -  
- Pedagógiai Szakközépiskola Lučenec  
**v zastúpení:** Mgr. Ondrej Nociar, riaditeľ školy  
**sídlo:** 984 18 Lučenec, Komenského 12  
**IČO:** 00 162 809  
**DIČ:** 2021612153  
**bank. spojenie:** Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15  
**IBAN:** SK46 8180 0000 0070 0039 3029; SK96 8180 0000 0070 0039 3002

„ďalej len prenájomca“

a

**2. Meno a priezvisko:** Andrea Prausová  
**Obchodné meno:** Andrea Prausová  
**Bydlisko:** Rúbanisko II 418/1, 984 03 Lučenec  
**IČO:** 52547264  
**Bankové spojenie:** VÚB a.s.  
**Číslo účtu:** SK08 0200 0000 0019 6060 1051  
**Živnostenské oprávnenie** OU-LC-OZP-2019/008717-2  
č. živnostenského registra 640-20278, vydané dňa 17.07.2019

„ďalej len nájomca“

takto:

## **Článok I. Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, o výmere 23,32 m<sup>2</sup>, v budove nachádzajúcej sa na liste vlastníctva č. 9183, číslo parcely 1624/1, súpisné číslo 727, zapísanej na Katastrálnom území v Lučenci. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie výdavky.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom poskytovania občerstvenia pre žiakov a zamestnancov školy počas školského vyučovania v súlade so živnostenským oprávnením. Nájomca sa zaväzuje, že nebude predávať alkoholické nápoje vrátane piva, nápoje obsahujúce kofeín a sortiment tovaru podávaných jedál bude prispôsobený potrebám žiakov školy. Občerstvenie bude podávané denne počas školského vyučovania. Otváracie hodiny budú zverejnené na viditeľnom mieste.

## **Článok II.**

### **D o b a   n á j m u**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 21.10.2022 do 31.08.2024.

## **Článok III.**

### **V ý š k a   n á j o m n é h o**

1. Nájomné je stanovené vo výške 45 € za m<sup>2</sup> ročne, t.j. 1 049,40 € ročne.
2. Nájomné je splatné štvrťročne vo výške a v termínoch podľa priloženého splátkového kalendára (príloha č. 2).
3. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet SK96 8180 0000 0070 0039 3002 vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15.

## **Článok IV.**

### **Ú h r a d a   v e d ľ a j š í c h   n á k l a d o v**

1. Výška vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, kúrenie, vodné, stočné a vývoz smetí) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená paušálne vo výške 86,33 € mesačne, pričom je splatná štvrťročne vo výške 259 € v termíne podľa priloženého splátkového kalendára (príloha č. 3). Podrobné vyčíslenie vedľajších nákladov je uvedené na kalkulačnom liste, ktorý je prílohou (príloha č. 1) tejto zmluvy a obsahuje aktuálny nárast cien energií.
2. Úhrada vedľajších nákladov sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet SK46 8180 0000 0070 0039 3029 vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15.
3. V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú elektrickú energiu, kúrenie, vodné a stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

## **Článok V.**

### **S k o n č e n i e   n á j m u**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
4. Nájom sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:
- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo s úhradou vedľajších nákladov o viac ako jeden kalendárny mesiac;
  - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve;
  - c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa;
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa;
  - e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov;
  - f) prenájomateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby, pokiaľ to príslušné zákonné ustanovenia pre konkrétne zmluvné typy povoľujú.

## **Článok VI.**

### **Ostatné dojednania**

1. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.

Investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu je možné realizovať výlučne za splnenia ďalších nasledujúcich podmienok:

- a) doba nájmu má dĺžku trvania presahujúcu 1 kalendárny rok,
  - b) predmet nájmu je nespôsobilý na riadne užívanie, resp. technický stav predmetu nájmu je nevyhovujúci na obvyklé alebo dohodnuté užívanie,
  - c) oprávnenie nájomcu investovať do predmetu nájmu a spôsob vzájomného vysporiadania realizovaných investícií (bezodplatným prevodom v prospech BBSK alebo vzájomným zápočtom za alikvotnú výšku nájomného) je nevyhnutné uvádzať v podmienkach obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku BBSK. Podmienky takejto obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku BBSK si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Predsedu BBSK,
  - d) vopred zmluvne dohodnutý spôsob vzájomného vysporiadania zmluvných strán ohľadom nájomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu, odsúhlasený Predsedom BBSK,
  - e) vzájomné vysporiadanie zmluvných strán ohľadom nájomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, resp. v prípade ukončenia nájomného vzťahu, je možné výlučne týmito spôsobmi:
    - bezodplatným prevodom takýchto investícií do výlučného vlastníctva BBSK,
    - vzájomným zápočtom splatných pohľadávok zmluvných strán (t.j. splatnej pohľadávky nájomcu titulom odplaty za zrealizované investície do predmetu nájmu a splatnej pohľadávky prenájomateľa titulom nájomného),
  - f) predmetom vzájomného zápočtu môžu byť výlučne zrealizované investície do nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom nájmu, nie náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu,
  - g) pohľadávky zmluvných strán spôsobilé na vzájomný zápočet musia byť splatné v tom istom kalendárnom roku a musia sa týkať toho istého predmetu nájmu. Splatná pohľadávka za nájomné je spôsobilá na vzájomný zápočet výlučne za podmienky, že prenájomateľ súčasne eviduje voči nájomcovi i splatný záväzok za zrealizované investície,
  - h) odpisovanie zrealizovaných investícií do predmetu nájmu vykonáva nájomca až do ich vysporiadania.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
- Prenajímateľ je oprávnený podať návrh na vypratanie nehnuteľnosti na príslušný súd v prípade, že nájomca užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu (z akéhokoľvek dôvodu), a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od skončenia nájmu tak, aby nedošlo k obnoveniu ukončeného nájomného vzťahu, ktorého predmetom nájmu bol majetok BBSK.

3. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatom priestore, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.
8. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody, spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
9. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečovať úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a § 6 zákona č. 124/2006 Z.z. o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
11. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
12. Počas platnosti zmluvy je prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatého priestoru za účelom kontroly pri prítomnosti nájomcu.

## Článok VII. Z á v e r e č n é   u s t a n o v e n i a

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ splnomocňuje na jednanie v záležitostiach týkajúcich sa nájomnej zmluvy a v technických záležitostiach zamestnankyňu školy Annu Kuviková.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v čase letných prázdnin (júl a august) bude nájomca uhrádzať len nájomné náklady bez vedľajších nákladov z toho dôvodu, že počas tejto doby bude školský bufet zatvorený.
4. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.  
Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v CRZ.
5. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Lučenci dňa 20. októbra 2022

Prenajímateľ:  
Stredná odborná škola pedagogická  
- Pedagogická fakulta  
v zastúpení: Mgr. Ondrej Kuvík – riaditeľ

Nájomca:  
Andrea Prausová  
984 03 Lučenec, Rúbanisko II 418/1

Stredná odborná škola pedagogická -  
Pedagógiai Szakközépiskola  
Komenského 12  
984 18 Lučenec  
-1-

Andrea  
Rúbanis  
984 03  
IČO :  
DIČ : 1

## Kalkulačný list

vyhotovený k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. medzi Strednou odbornou školou pedagogickou – Pedagógiai Szakközépiskola Lučenec - ako prenajímateľom a Andreou Prausovou - ako nájomcom,  
uzatvorenej dňa 02. septembra 2022

Špecifikácia poskytovaných služieb: **školský bufet** - poskytovanie občerstvenia pre žiakov a zamestnancov školy počas školského vyučovania

I. časť: **Základné nájomné za užívanie nebytových priestorov:**

|                                   |                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| výmer:                            | 23,32 m <sup>2</sup>                                       |
| sadzba za 1 m <sup>2</sup> ročne: | 45 €                                                       |
| výpočet ročného nájomného:        | 23,32 m <sup>2</sup> x 45 € = 1 049,40 € (87,45 € mesačne) |
| štvrtročné nájomné:               | 1 049,40 € : 4 = 262,35 €                                  |

II. časť: **Služby spojené s užívaním nebytových priestorov:**

|                     |          |                     |
|---------------------|----------|---------------------|
| Elektrická energia: | paušálne | 24,90 € mesačne     |
|                     | t.j.     | 74,70 € štvrtročne  |
| Plyn:               | paušálne | 46,48 € mesačne     |
|                     | t.j.     | 139,44 € štvrtročne |
| Voda:               | paušálne | 9,97 € mesačne      |
|                     | t.j.     | 29,92 € štvrtročne  |
| Vývoz smetí         |          | 4,98 € mesačne      |
|                     |          | 14,94 € štvrtročne  |

Spolu mesačne: 86,33 €

**Prevádzkovanie bufetu je počas 10 mesiacov. Celková ročná úhrada je 863,30 €**

III. časť: **Sumarizácia položiek nájmu a služieb štvrtročne:**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b><u>Nájomné náklady:</u></b>   | <b>262,35 €</b> |
| <b><u>Vedľajšie náklady:</u></b> |                 |
| elektrická energia:              | 74,70 €         |
| plyn:                            | 139,44 €        |
| voda                             | 29,92 €         |
| vývoz smetí                      | 14,94 €         |
| <b>vedľajšie náklady spolu Q</b> | <b>259,00 €</b> |

**Spolu štvrtročne: 521,35 €**

V Lučenci, dňa 20. októbra 2022

Prenajímateľ  
Stredná odb.  
- Pedagógia  
v zastúpení

Nájomca:  
Andrea Prausová  
03 Lučenec, Rúbanisko II 418/1

Pedagógiai Szakközépiskola  
Komenského 12  
984 18 Lučenec

-1-

Andrea Prausová  
Rúbanisko II  
984 03 Lučenec  
IČO : 5254  
DIČ : 10761

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**  
**Nájomné - účet č. SK96 8180 0000 0070 0039 3002**

Príloha č. 2

**Rok 2022**

| <b>Obdobie:</b>   | <b>Výška nájomného v €</b> | <b>Splatnosť:</b> |
|-------------------|----------------------------|-------------------|
| IV. štvrťrok 2022 | 205,93 €                   | 31.10.2022        |
|                   |                            |                   |
| <b>2022</b>       | <b>205,93 €</b>            |                   |

**Rok 2023**

| <b>Obdobie:</b>    | <b>Výška nájomného v €</b> | <b>Splatnosť:</b> |
|--------------------|----------------------------|-------------------|
| I. štvrťrok 2023   | 262,35 €                   | 31.1.2023         |
| II. štvrťrok 2023  | 262,35 €                   | 30.4.2023         |
| III. štvrťrok 2023 | 262,35 €                   | 31.7.2023         |
| IV. štvrťrok 2023  | 262,35 €                   | 30.10.2023        |
| <b>2023</b>        | <b>1 049,40 €</b>          |                   |

**Rok 2024**

| <b>Obdobie:</b>    | <b>Výška nájomného v €</b> | <b>Splatnosť:</b> |
|--------------------|----------------------------|-------------------|
| I. štvrťrok 2024   | 262,35 €                   | 31.1.2024         |
| II. štvrťrok 2024  | 262,35 €                   | 30.4.2024         |
| III. štvrťrok 2024 | 174,90 €                   | 31.7.2024         |
| IV. štvrťrok 2024  | 0,00 €                     |                   |
| <b>2024</b>        | <b>699,60 €</b>            |                   |

**1 954,93 €**

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁR**  
**Vedľajšie náklady na účet č. SK46 8180 0000 0070 0039 3029**

Príloha č. 3

**Rok 2022**

| <b>Obdobie:</b>   | <b>Výška vedľajších nákladov v €</b> | <b>Splatnosť:</b> |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| IV. štvrťrok 2022 | 203,29 €                             | 31.10.2022        |
|                   |                                      |                   |
|                   | <b>203,29 €</b>                      |                   |

**Rok 2023**

| <b>Obdobie:</b>    | <b>Výška vedľajších nákladov v €</b> | <b>Splatnosť:</b> |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------|
| I. štvrťrok 2023   | 259,00 €                             | 31.1.2023         |
| II. štvrťrok 2023  | 259,00 €                             | 30.4.2023         |
| III. štvrťrok 2023 | 259,00 €                             | 31.7.2023         |
| IV. štvrťrok 2023  | 259,00 €                             | 30.10.2023        |
|                    | <b>1 036,00 €</b>                    |                   |

**Rok 2024**

| <b>Obdobie:</b>    | <b>Výška vedľajších nákladov v €</b> | <b>Splatnosť:</b> |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------|
| I. štvrťrok 2024   | 259,00 €                             | 31.1.2024         |
| II. štvrťrok 2024  | 259,00 €                             | 30.4.2024         |
| III. štvrťrok 2024 | 172,67 €                             | 31.7.2024         |
| IV. štvrťrok 2024  | 0,00 €                               | 30.10.2024        |
|                    | <b>690,67 €</b>                      |                   |

**1 929,96 €**



Predseda Banskobystrického samosprávneho kraja, **Ing. Ján Lunter**,  
štatutárny orgán v zmysle § 16 ods. 3 Zák. č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších  
územných celkov v znení neskorších predpisov,

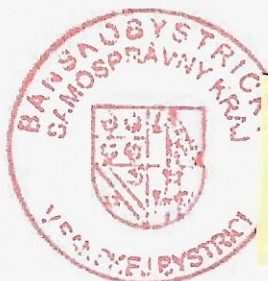
**súhlasí / ~~nesúhlasí~~**

s prenájomom nebytových priestorov v správe Strednej odbornej školy pedagogickej-  
Pedagógiai Szakközépiskola, ul. Komenského 12, 984 18 Lučenec, v budove súpisné  
číslo 727 na parc. registra C KN č. 1624/1, zapísanej na LV č. 9183 v k. ú. Lučenec:

- o celkovej výmere 23,32 m<sup>2</sup> do nájmu výhercovi obchodnej verejnej súťaže  
Andrei Prausovej, Rúbanisko II 418/1, 984 03 Lučenec, za účelom  
poskytovania občerstvenia pre žiakov a zamestnancov školy počas vyučovania,

na obdobie 5 rokov v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom BBSK podľa Oddielu VI.  
čl.22 odst. 3 písm. c).

V Banskej Bystrici, 20. 10. 2022



**Ing. Ján Lunter**

predseda Banskobystrického samosprávneho kraja