

Zmluva č. 1562/2025/PS-TP o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Banská Bystrica
Sídlo:	Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica
Zastúpený:	Jánom Noskom, primátorom mesta
IČO :	00313271
DIČ :	2020451587
Bankové spojenie :	Československá obchodná banka, a. s.
IBAN :	SK77 7500 0000 0040 1679 5432
Kontaktné osoby:	Roman Kostúr, tel.: 0918 505 261 Ivan Vilímek, tel : 0918 505 246 podatelna@banskabystrica.sk

(ďalej v texte len „Prenajímateľ“)

Nájomca :	Stredná odborná škola hotelových služieb a obchodu
Sídlo:	Školská 5, 975 90 Banská Bystrica
Zastúpený:	Ing. Ľuba Englerová, riaditeľka školy
IČO:	00158496
DIČ:	2021108628
Bankové spojenie:	
IBAN:	
e-mail:	skola@soshotelovabb.sk

(ďalej v texte len „Nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva LV č. 4073, pre kat. územie Banská Bystrica, obec – okres Banská Bystrica, ako stavba, súp. číslo 1141 (ďalej v texte len „Objekt“) postavená na parcele č. KN-C 1202/1 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7057 m² (ďalej v texte len „Pozemok“), ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. území Banská Bystrica, obec – okres Banská Bystrica, na adrese Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica.

Článok III. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v suteréne, na prízemí a na 1. poschodí budovy Objektu, označené ako jedáleň a k nej prislúchajúce časti Objektu o celkovej výmere 779,51 m², ktoré sú špecifikované v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej v texte len „Predmet nájmu“).

Článok IV. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v súlade s Článkom 7 písm. n) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v znení Dodatku č. 1 zo dňa 01.03.2025, výlučne za verejnoprospešným účelom, ktorým je plnenie úloh v rámci predmetu činnosti Nájomcu alebo v súvislosti s ním a to praktické vyučovanie žiakov učebného odboru kuchár-čaišník a hotelovej akadémie, s cieľom poskytovania stravovacích služieb – prípravy a výdaja obedov pre zamestnancov Prenajímateľa a dôchodcov s trvalým pobytom na území mesta Banská Bystrica a Nájomca sa na dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy zaväzuje zdržať konania, ktoré by účel sledovaný predmetnou zmluvou zmarilo.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu nebude protokolárne odovzdaný Prenajímateľom z dôvodu, že Nájomca užíva nebytové priestory na základe predchádzajúcej Zmluvy o výpožičke č. 333/2022/PS-TP zo dňa 28.2.2022 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 10.05.2023 a pokračuje bez prerušenia, pričom stav prenajatých priestorov je Prenajímateľovi známy.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou počas pracovných dní a to v pondelok až v piatok od 6.00 hod. do 19.00 hod. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou aj nad takto určený časový rámec a to v čase do 22:00 hod., ako aj v sobotu a v nedeľu v čase do 20.00 hod., výlučne na základe požiadavky Prenajímateľa alebo zamestnanca Prenajímateľa. Na užívanie Predmetu nájmu nad rámec takto dohodnutého času, spôsobu a podmienok užívania, je nevyhnutný písomný súhlas Prenajímateľa.

Článok V. Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na **dobu určitú do 30.09.2025.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť na základe dohody zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - 3.1 dôvody na strane Prenajímateľa :
 - a) Nájomca bude užívať Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) Nájomca je o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - 3.2 dôvody na strane Nájomcu :
 - a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) Prenajímateľ poruší svoje zmluvné a/alebo zákonné povinnosti udržiavať (na svoje náklady) Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené a/alebo ku ktorých poskytovaniu sa v zmysle tejto zmluvy zaviazal.
4. Výpovedná lehota v prípade výpovede z nájmu z dôvodov uvedených v bode 3. ods. 3.1 a 3.2 je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, Nájomca zabezpečí vypratanie Predmetu nájmu, odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v

akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného protokolu, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán (ďalej v texte len „Odvodzďavací protokol“). Pre prípad, že Predmet nájmu sa v čase jeho odovzdávania bude nachádzať v stave, ktorý nezodpovedá obvyklému opotrebeniu, tieto zistenia budú súčasťou Odovzdďavacieho protokolu a Prenajímateľ bude oprávnený požadovať od Nájomcu finančné vyrovnanie.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ :

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie a zároveň je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ na základe písomného súhlasu, umožní Nájomcovi vykonať všetky nevyhnutné opravy a/alebo úpravy Predmetu nájmu, v zmysle požiadaviek Nájomcu a v súlade s účelom nájmu, pri rešpektovaní zachovania podstaty Objektu, vrátane dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a bez toho, aby Prenajímateľovi vznikla povinnosť poskytnúť Nájomcovi za vykonané opravy a/alebo úpravy finančnú kompenzáciu. Uvedené platí aj v prípade skončenia nájmu, ak sa nedohodnú zmluvné strany inak.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu informovať Nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa Predmetu nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu. Pri realizácii akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii Predmetu nájmu a/alebo jeho časti, je Prenajímateľ povinný dbať na oprávnené záujmy Nájomcu a prioritne zabezpečiť nerušený chod prevádzky Nájomcu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi pri užívaní a/alebo v priamej súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich Prenajímateľovi z tejto zmluvy a/alebo zo zákona.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje, týkajúce sa Predmetu nájmu, vrátane stavebno-technickej dokumentácie a zároveň poskytnúť potrebnú spoluprácu pri zaisťovaní interiérových úprav, ktoré nájomca vykonáva v súlade s bodom 2. tohto článku.
6. Prenajímateľ a/alebo ním poverená osoba sú po predchádzajúcom oznámení, vykonanom s primeraným predstihom, oprávnení vstupovať do Predmetu nájmu za účelom jeho prehliadky - za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom. Prenajímateľ a/alebo ním poverená osoba sú je oprávnení do Predmetu nájmu vstúpiť bez prítomnosti poverenej osoby Nájomcu len v prípade nebezpečia z omeškania sa pri živeľnej udalosti, havárii, či inej obdobnej neodkladnej udalosti, a za predpokladu, že pokus Prenajímateľa o zabezpečenie prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby bol preukázateľne neúspešný.

Nájomca :

7. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, pri dodržiavaní jednotlivých ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
8. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť, prenechať do užívania (podnájmu) tretím osobám.
9. Nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami Predmetu nájmu. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek závady Predmetu

nájmu vyžadujúce prevedenie opráv - nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv, a zároveň, poskytnúť Prenajímateľovi nevyhnutnú spoluprácu a súčinnosť na ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania Predmetu nájmu pre jeho vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby, a to bez nároku na finančnú kompenzáciu.

10. Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb nachádzajúcich sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu, a to v zmysle ust. § 13 a § 18 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Nájomca v zmysle ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zároveň zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zabezpečuje plnenie povinností na úseku zaistenia ochrany pred požiarom.
11. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla na Predmete nájmu alebo jeho časti v čase pred uzatvorením tejto zmluvy, bez ohľadu na skutočnosť, že vznik škody sa stane zjavným až v čase platnosti a účinnosti predmetnej zmluvy.
12. Nájomca je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi prípadný vznik poistnej udalosti v prenajatom priestore pre potreby riešenia tejto udalosti v poisťovni, s ktorou má prenajímateľ uzatvorenú poistnú zmluvu. Táto povinnosť sa nevťahuje na majetok nájomcu, ktorý nie je poistnou zmluvou riešený Prenajímateľom. Prípadnú škodu na majetku nájomcu znáša nájomca sám, pokiaľ táto nevznikne z poruchy technicko- prevádzkového charakteru objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
13. Nájomca je povinný rešpektovať prevádzkový poriadok Prenajímateľa týkajúci sa Objektu a Pozemku, a zároveň zabezpečiť identifikačné karty (preukazy) pre všetky osoby, ktoré budú mať oprávnenie na prístup do Predmetu nájmu. Na základe preukázania sa identifikačnou kartou (preukazom) bude dotknutým osobám prístup do Predmetu nájmu umožnený.

Článok VII. Cena za nájom - nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, **nájomné v úhrnnej výške 1 EUR mesačne** (slovom: jedno euro).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy, bude Nájomca **uhrádzať na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom**.
3. Súčasťou nájomného v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy, nie sú úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to: dodávka elektrickej energie, vody a tepla. Tieto budú Prenajímateľom refakturované v zmysle bodu 4. tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa bodu 3. tohto článku bude Prenajímateľ refakturovať Nájomcovi mesačne, v zmysle faktúr doručených Prenajímateľovi od dodávateľov týchto služieb, a to na základe skutočnej spotreby nameranej na podružných meračoch spotreby vody, TUV a elektrickej energie. Pravidelné odpisy stavu meračov za príslušné obdobie bude odpisovať Prenajímateľ. Teplo bude Prenajímateľ refakturovať Nájomcovi mesačne v zmysle faktúr doručených Prenajímateľovi od dodávateľov služieb a to na základe výmery prenajatých vykurovaných miestností (č. 9, 10, 24, 1.56, 1.58, 1.60 uvedené v Prílohe č. 1) v celkovej výmere 258,13 m². Zrážkovú vodu bude Prenajímateľ refakturovať Nájomcovi vo výške pomeru plochy Predmetu prenájmu k celkovej fakturovanej ploche.

5. Náklady na služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa Prenajímateľom predloženého vyúčtovania, je Nájomca povinný uhradiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, a to v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 5a ods.1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Spory, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením zmluvných povinností vyplývajúcich z predmetnej zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú riešiť primárne dohodou, v zmysle účelu sledovaného touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jeho obsahu.
3. Predmetná zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach majúcich charakter originálu, pričom prenájomca obdrží tri (3) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné realizovať výlučne písomnou formou (dodatkami) a po predchádzajúcom odsúhlasení ich obsahu obidvomi zmluvnými stranami.
4. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy budú všetky písomnosti doručované na adresy zmluvných strán uvedené v článku I. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny týkajúce sa ich identifikačných údajov, a to bezodkladne po tom, ako taká zmena nastane.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, v plnom rozsahu s ním súhlasia a prehlasujú, že pri podpise tejto zmluvy konali slobodne a že nebola podpísaná v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenájomcu:

Za nájomcu:

Ján Nosko
primátor mesta

Ing. Ľuba Englerová
riaditeľka školy
Stredná odborná škola hotelových služieb
a obchodu

Príloha č. 1 k Zmluve č.1562/2025/PS-TP o nájme nebytových priestorov

ZOZNAM PRENAJATÝCH MIESTNOSTÍ

SUTERÉN				
Číslo miestnosti	Popis	Rozmery (m2)		Výmera (m2)
3	Vstupná hala			46,50
5	WCmuži	2,9 x	1,5	4,35
	WCženy	2,9 x	1,5	4,35
6	Jedáleň	11,3 x	6,4	72,31
7	Príprava jedál	4,8 x	2,3	11,04
8	Chodba spojovacia	13,9 x	2,33	32,39
		5,5 x	1,9	10,45
9	Kancelária	5,95 x	2,83	16,84
10	Kancelária	3,6 x	3,0	10,80
11	Sklad DKP	3,6 x	2,3	8,28
12	Sklad riadu	3,6 x	2,7	9,72
13	Mäsiareň	3,6 x	2,35	8,46
14	Chladiaci boxzeleniny	4,8 x	3,5	16,80
15	Chladiaci boxpotravín	1,8 x	2,5	4,50
16	Škrabka	5,8 x	2,5	14,50
17	Upratovačka č. 1	1,9 x	1,4	2,66
18	Chladiaci box	1,8 x	2,7	4,86
19	Sklad čistiacich prostriedkov	2,33 x	2,2	5,13
20	Upratovačka č. 2	3,5 x	1,06	3,71
21	Chodbička	3 x	1,2	3,60
22	WCpersonál	3 x	1,2	3,60
23	Umyvárka + sprcha	3 x	1,2	3,60
24	Šatňa personál	2,35 x	4,33	10,18
25	Sklad potravín	5,1 x	6,33	32,28
26	Chodba vstup	4,2 x	1,8	7,56
27	Prístavba vstup	1,9 x	5,5	10,45
28	Práčovňa	3,5 x	2,3	8,05
29	Výťah	3,4 x	1,2	4,08
spolu				371,05

PRÍZEMIE				
Číslo miestnosti	Popis	Rozmery (m2)		Výmera (m2)
1.56	Jedáleň	15,25	x 13,5	205,88
1.57	Kuchyňa	5,8	x 2,1	12,18
		8,35	x 8,8	73,48
1.58	Kancelária	2,1	x 2,55	5,36
1.59	Umývačka riadu	5,8	x 3,9	22,62
1.60	Denná miestnosť	2,35	x 3,86	9,07
1.61	Schodisko	3,5	x 3,4	11,90
1.62	Výťah	1,2	x 3,4	4,08
1.63	Sklad	3,57	x 4,2	14,99
1.64	Chodba	2,1	x 5,5	11,55
1.65	Priestor pod schodišťom	3,57	x 1,87	6,68
spolu				377,79

1. POSCHODIE				
Číslo miestnosti	Popis	Rozmery (m2)		Výmera (m2)
1.25	Strojovňa vzduchotechniky	5,2	x 5,9	30,68
spolu				30,68