

ZMLUVA O NÁJME SPOLOČNEJ ČASTI BYTOVÉHO DOMU

Č. 1641/2022/MSP (98/2022)

uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 6594 na ul. Sitnianska 2 – 10, v Banskej Bystrici

v mene a na účet ktorých koná v súlade s § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca bytového domu

Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica

so sídlom: Zelená 1, 97411 Banská Bystrica

zastúpené: Ing. Ján Uram, CSc. a ďalší člen predstavenstva,

zapísané: Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd. Dr., vl. č. 90/S

IČO: 00 170 071

DIČ: 2021095747

oprávnený konateľ vo veciach technických:

Jozef Buzaši - vedúci tech. – prevádzkového úseku

účet bytového domu:

zástupca vlastníkov

ako prenájomca (v ďalšom texte len „prenajíateľ“)

Nájomca : **Mesto Banská Bystrica**

so sídlom: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica

zastúpené: Ján Nosko – primátor Mesta Banská Bystrica

IČO: 00 313 271

DIČ: 2020451587

IČ DPH: nie je platcom DPH

bank. spojenie: ČSOB, a.s., Bratislava

číslo účtu: 4016795432/7500

IBAN: SK77 7500 0000 0040 1679 5432

(korešpondenčná adresa : 974 01 Banská Bystrica, ČSA 26)

ako nájomca (v ďalšom texte len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby (bytového domu) na ul. Sitnianskej 2 - 10 v Banskej Bystrici so súpisným číslom 6594, postavenej na parcelách KN C č.2495/48, 2495/49, 2495/50, 2495/51, 2495/52, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 2391 k.ú. Sásová, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, odborom katastrálnym.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi spoločné časti bytového domu – časť strechy o výmere 0,2 m² (smerom do vnútrobloku) vo vchode číslo 10, súp. č. 6594, k.ú. Sásová. Prenajíateľ berie na vedomie a súhlasí s umiestnením 1 ks inštaláčnej plechovej krabice o rozmeroch 40x40x15 cm na predmete nájmu, v priestoroch výstupu na strechu, tak ako je uvedené v Prílohe č. 1 „Grafický návrh umiestnenia kamery“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajíateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva,

predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom umiestnenia 1 ks kamery a veci uvedenej v čl. I, bode 2 tejto zmluvy a jej prevádzkovania. Spôsob umiestnenia a špecifikácia kamery sú uvedené v Prílohe č.1 „Grafický návrh umiestnenia kamery“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajatú časť strechy výlučne na účel uvedený v tejto zmluve.
3. Nájomca vyhlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať činnosť v súlade s účelom nájmu.

III. Výška nájomného

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. bolo stanovené dohodou strán vo výške 1,- Eur (slovom: jedno Eur) za mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi ročne vo výške 12 € bezhotovostne na účet prenajímateľa vždy najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomné za rok 2022 za obdobie od 01.7.2022 do 31.12.2022 v alikvotnej výške 6 € uhradí nájomca do 31.03.2023.
4. V prípade ukončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka uhradí nájomca nájomné v alikvotnej výške zodpovedajúcej dobe nájmu v príslušnom kalendárnom roku na základe faktúry doručenej prenajímateľom nájomcovi.
5. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, nájomca je oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie. V takom prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dorúčením opravenej faktúry, ktorá bude obsahovať všetky náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, nájomcovi.
6. Ak nájomca bude v omeškani s platením nájomného, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu škody.

IV. Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú a začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy. Nájom spoločnej časti bytového domu podľa tejto zmluvy bol schválený v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníckmi bytov v písomnom hlasovaní konanom v byt. dome v dňoch 10.6.2022–19.6.2022. Zápisnicu z konania písomného hlasovania predloží prenajímateľ nájomcovi pred podpisom tejto zmluvy.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bude spísaný protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

V. Prístup k predmetu nájmu a stavebné úpravy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi prístup k predmetu nájmu. Prístup k predmetu nájmu za účelom inštalácie a sprevádzkovania kamery bude nájomcovi umožnený po predchádzajúcej dohode so zástupcom vlastníkov v bytovom dome uvedeným v záhlaví tejto zmluvy.
2. Spôsob umiestnenia kamery nájomca odsúhlasí s prenajímateľom pred realizáciou montáže

kamery na streche v súlade s touto zmluvou, pričom dohodnutý spôsob umiestnenia kamery zmluvnými stranami bude uvedený v protokole podľa čl. IV, ods. 2 tejto zmluvy. .

3. Náklady na stavebné úpravy znáša nájomca a prenajímateľ nie je povinný ich nájomcovi refundovať a to ani po skončení nájmu dojednaného touto zmluvou.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné, a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
3. Nájomca má nárok na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do šiestich mesiacov odo dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
4. Nájomca je oprávnený inštalovať nevyhnutné zariadenia a predmety na uskutočnenie svojich aktivít, pričom si zachováva vlastníctvo kamery a všetkých súvisiacich inštalovaných konštrukcií. Podmienkou pre oprávnenie inštalovania dotknutých zariadení je odsúhlasenie spôsobu umiestnenia kamery podľa čl. V, ods. 2 tejto zmluvy, pričom v prípade, že umiestneniu kamery a súvisiacich zariadení musí predchádzať stanovisko dotknutých orgánov a organizácií v zmysle platných právnych predpisov a technických noriem, tieto si zabezpečí nájomca a kópie týchto dokladov predloží prenajímateľovi pred realizáciou umiestnenia kamery.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k tejto zmluve, predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia nájomcu.
6. V prípade skončenia tejto zmluvy nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu podľa tejto zmluvy, na vlastné náklady a predmet nájmu odovzdaná prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, a to najneskôr ku dňu skončenia tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľovi bude spísaný protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ má poistenú nehnuteľnosť, ktorej časť tvorí predmet nájmu proti poškodeniu živlom ako aj poistnú zodpovednosť z titulu vlastníctva nehnuteľnosti a toto poistenie bude po celú dobu nájmu udržiavať, pričom nájomca sa zaväzuje poistiť svoj majetok inštalovaný na majetku prenajímateľa a poistiť sa pre prípad vzniku škody tretím osobám inštalovaným zariadením nájomcu alebo osôb obsluhujúcich toto zariadenie.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že neznemožní výkon práv nájomcu podľa tejto zmluvy a nebude nijakým spôsobom zasahovať do zariadenia inštalovaného na predmete nájmu, inak zodpovedá za vznik škody.
9. V prípade nutnosti vykonania opravy, rekonštrukcie alebo údržby (ďalej len „oprava“) prenajatej spoločnej časti - strechy bytového domu súp. č. 6381, je nájomca povinný umožniť vykonanie opravy a v prípade nutnosti aj odstrániť kameru a súvisiace zariadenia na dobu nevyhnutnú na vykonanie opravy.
10. Zapojenie elektrickej energie si nájomca zabezpečí mimo napojenia na spoločné rozvody el. energie bytového domu.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku jeho činnosti v súvislosti s touto zmluvou vznikne vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

VII. Technický stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie k účelu uvedenom v tejto zmluve.
2. Ostatné náklady súvisiace s úpravou predmetu nájmu k účelu využitia podľa tejto zmluvy znáša v plnej miere nájomca.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu z dôvodu ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 30 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
 - d) nájomca vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz.Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
3. Prenajímateľ môže bez udania dôvodu túto zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívania schopnom stave,
 - b) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
5. Nájomca môže bez udania dôvodu túto zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
6. Nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako, ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
3. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známú adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch, prípadne na adrese, ktorá je uvedená vo verejnom registri. Obe zmluvné strany sa zaväzujú

akékoľvek zmeny sídla, v zložení štatutárnych zástupcov, zmeny správy bytového domu, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov zásielku na adrese oznámenej druhej zmluvnej strane alebo na adrese uvedenej v posledných zmluvných dokladoch, príp. na adrese, ktorá je uvedená vo verejnom registri, platí, že písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, odosielateľovi za doručenie, a to aj vtedy, ak sa adresát, druhá zmluvná strana o tom nedozvie. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať zásielku, považuje sa zásielka za doručenie v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

4. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
5. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami oprávnenými konať v mene prenajímateľa a nájomcu.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným prerokovaním.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke nájomcu.
8. Táto zmluva je vyhotovená v piatich výtlačkoch, každý má platnosť originálu. Jeden je pre prenajímateľa, jeden pre zástupcu vlastníkov v BD Sitnianska 2 - 10 a tri pre nájomcu.

Príloha : 1) Grafický návrh umiestnenia kamery

V Banskej Bystrici, dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Ján Uram, CSc.
predseda SBD

.....
MUDr. Ján Nosko
primátor Mesta Banská Bystrica

.....
SBD

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

BYT
Sitnianska
Bystrica

.....
Peter Piecka

**Rozšírenie kamerového systému Mestskej polície Banská Bystrica
pokrytie lokality Vnútroblok Sitnianska - Tatranská (Sitnianska 10) - Sásová.**

Potrebný počet kamier:

1ks PTZ

Umiestnenie – Kamier: Vnútroblok Sitnianska - Tatranská

Ulica:	Sitnianska
Popisné číslo:	10
Súpisné číslo stavby:	6594
Vlastník/správca nehnuteľnosti:	SBD
Súhlas vlastníka/správcu nehnuteľnosti:	ÁNO
Odber elektrickej energie:	ANO Stefe BB – podružné meranie
Dostupnosť optickej infraštruktúry:	ANO
Spôsob pripojenia:	vLAN 20 MB na sieti Slovanet, a. s. na optickej sieti
Opis umiestnenia na objekte:	jedna PTZ bude umiestnená na streche objektu na predsadenom výložníku. Technologická časť bude umiestnená v racku v zázemí objektu pod strechou.
Polohopis:	48.7583676 N 19.1684628 E 427 nm

Fotodokumentácia:

