

ZMLUVA O NÁJME SPOLOČNEJ ČASTI BYTOVÉHO DOMU

č. 349/2023/MSP

uzatvorená v zmysle ust. § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 6454 na ul. Povstalecká cesta 14 - 18, v Banskej Bystrici,

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

Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica

so sídlom: Zelená 1, 974 11 Banská Bystrica

zastúpené: JUDr. Silvia Ivaničová a ďalší členovia predstavenstva,

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

IČO: 00 170 071

DIČ: 2021095747

Konanie: Za družstvo koná navonok predseda a v prípade jeho neprítomnosti podpredsa. Za družstvo podpisuje predseda (v jeho neprítomnosti podpredsa) a ďalší člen predstavenstva.

oprávnený konať vo veciach technických: Ing. Martin Siragi - vedúci tech. – prevádzkového úseku,

účet bytového domu:

zástupca vlastníkov: Ján Jančo, mobil:

(ďalej v texte len ako „prenajímateľ“)

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:

číslo účtu:

IBAN:

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

(ďalej v texte len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sú vlastníkami podielov priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, stavby bytového domu nachádzajúceho sa na ulici Povstalecká cesta, v Banskej Bystrici, so súpisným číslom 6454, číslo vchodu 14-18, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1448, k. ú. Podlavice, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom. Popis stavby s. č. 6454: obytný dom, na pozemkoch parc. č. 1541/24, 1541/25, 1541/26, právny vzťah k pozemkom pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1701.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločnej časti bytového domu uvedeného v bode 1. tohto článku – konkrétne časť strechy o výmere 0,2 m² (smerom do vnútrobloku) vo vchode číslo 18, stavby so súp. č. 6454, k. ú. Podlavice (ďalej aj ako „predmet nájmu“), za účelom umiestnenia

- a prevádzkovania 1 ks kamery a inštalácie 1 ks plechovej krabice o rozmeroch 40x40x15 cm.
3. Kamera v zmysle bodu 2. tohto článku bude umiestnená 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.
 4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu 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.
 5. Nájomca je oprávnený užívať prenajatú časť strechy výlučne na účel uvedený v tejto zmluve.
 6. Nájomca vyhlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať činnosť v súlade s účelom nájmu.

II. Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola dohodou zmluvných stanovená na sumu 1,- Euro (slovom: jedno Eur) za každý aj začatý mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi ročne jednorazovou úhradou vo výške 12,00 € (slovom: dvanásť euro) bezhotovostným prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy vždy najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomné za rok 2023 za obdobie od 01.03.2023 do 31.12.2023 v alikvotnej výške 10,00 € (slovom: jedenásť euro) sa nájomca zaväzuje uhradiť do 31.05.2023.
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 v zmysle bodu 4. tohto článku 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 omeškaní 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.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bude spísaný protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

IV. Prístup k predmetu nájmu a stavebné úpravy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.
2. 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.
3. 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 článku III. bod 3. tejto zmluvy.
4. Náklady na stavebné úpravy znáša nájomca a prenajímateľ nie je povinný ich nájomcovi refundovať a to ani po skončení nájmu dojednaného touto zmluvou.

V. 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. IV. bod 3 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 spíšu zmluvné strany 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. Prenajímateľ sa zaväzuje zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k tejto zmluve, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia.
10. V prípade nutnosti vykonania opravy, rekonštrukcie alebo údržby (ďalej len „oprava“) na predmete nájmu - prenajatej spoločnej časti - strechy bytového domu súp. č. 6454, je nájomca povinný umožniť vykonanie opravy a v prípade nutnosti aj odstrániť kameru a súvisiace zariadenia na dobu nevyhnutnú na vykonanie opravy.
11. Zapojenie elektrickej energie si nájomca zabezpečí mimo napojenia na spoločné rozvody elektrickej energie bytového domu.
12. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku jeho činnosti preukázateľne v súvislosti s touto zmluvou vznikne vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

VI.

Technický stav predmetu nájmu

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

VII.

Skončenie nájmu

1. Táto zmluva môže byť ukončená kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu 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 riadnemu užívaniu predmetu nájmu,
Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
3. Prenajímateľ môže bez udania dôvodu túto zmluvu písomne vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
- prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívaní schopnom stave,
 - nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - 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 písomne vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
6. Doručenie výpovede nemá vplyv na plnenie vzájomných povinností zmluvných strán podľa tejto zmluvy až do uplynutia výpovednej lehoty a skončenia platnosti tejto zmluvy.
7. Nájom tiež zaniká:
- zánikom predmetu nájmu,
 - zánikom nájomcu.

VIII. Záverčné 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. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájom predmetu nájmu - 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 vlastníckymi bytov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome dňa 28.02.2019. Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov predloží prenajímateľ nájomcovi pred podpisom tejto zmluvy.
3. 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.
4. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu 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 škodu spôsobenú 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.
5. 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.

6. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňovať výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami oprávnenými konať v mene prenajímateľa a nájomcu.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným prerokovaním.
8. 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.
9. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, každý má platnosť originálu. Jedno (1) vyhotovenie je pre prenajímateľa, jedno (1) vyhotovenie je pre zástupcu vlastníkov v bytovom dome Povstalecká 14-18 a tri (3) vyhotovenia sú pre nájomcu.

Príloha : 1) Grafický návrh umiestnenia kamery

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Silvia Ivaničová
predseda SBD

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

.....
Člen predstavenstva -SBD

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

.....
Ján Jančo

Príloha č. 1 k zmluve: 349/2023/MSP
Rozšírenie kamerového systému Mestskej polície Banská Bystrica
pokrytie lokality Povstalecká ul.

Potrebný počet kamier:

1ks otočná

Umiestnenie – Kamera: Povstalecká ul. 18

Ulica:	Povstalecká
Popisné číslo:	18
Súpisné číslo stavby:	6454
Vlastník/správca nehnuteľnosti:	SBD, Banská Bystrica,
Súhlas vlastníka/správcu nehnuteľnosti:	ANO
Odber elektrickej energie:	ANO – podružné meranie
Dostupnosť optickej infraštruktúry:	ANO
Spôsob pripojenia:	vLAN 20 MB na sieti Slovanet, a. s, na optickej sieti
Opis umiestnenia na objekte:	Otočná kamera bude umiestnená na streche BD Povstalecká na predsadenej konzole. Technologická časť bude umiestnená v strojovni výťahu.
Polohopis:	48.44'32° N, 19.06'33° E 393nm

Fotodokumentácia:

