

# ZMLUVA O NÁJME SPOLOČNEJ ČASTI BYTOVÉHO DOMU

Č. 1632/2023/MSP (číslo SBD 104/2023)

uzatvorená v zmysle ust. § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len ako „zmluva“)

## Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 6129 na ul. Bernoláková 21-43, 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, ktorým je:

**Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica**

so sídlom: Zelená 1, 975 90 Banská Bystrica  
zastúpené: JUDr. Silvia Ivaničová a ďalší člen 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 podpredseda. Za družstvo podpisuje predseda (v jeho neprítomnosti podpredseda) a ďalší člen predstavenstva.

oprávnený konať vo veciach technických:

Ing. Martin Siragi - vedúci tech. – prevádzkového úseku

### **účet bytového domu:**

zástupca vlastníkov: p. Darja Prudičová

(ďalej v texte len ako „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

(ďalej v texte len ako „nájomca“)

(prenajíateľ 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 stavby (bytového domu) nachádzajúcej sa na ulici Bernoláková 21-43 v Banskej Bystrici so súpisným číslom 6129, postavenej na parcelách KN C č. 3354/560, 3354/605, 3354/606, 3354/607, 3354/608, 3354/609, 3354/610, 3354/611, 3354/612, 3354/613, 3354/614, 3354/615, zapísané na liste vlastníctva č. 4243, k.ú. Radvaň, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie spoločné časti bytového domu uvedeného v bode 1.

- tohto článku – konkrétne časť strechy o výmere 0,2 m<sup>2</sup> (smerom do vnútrobloku) vo vchode číslo 43, stavby so súp. č. 6129, k.ú. Radvaň (ďalej aj ako „predmet nájmu“) za účelom umiestnenia a prevádzkovania 1 ks kamery a 1 ks inštaláčnej 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 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.
  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 predmet nájmu bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu 1,- Euro (slovom: jedno Euro) za každý mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi raz ročne jednorazovou úhradou vo výške 12 € 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 01.07.2023 do 31.12.2023 v alikvotnej výške 6 € sa nájomca zaväzuje uhradiť do 31.07.2023.
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 doručením 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.

## III. Doba nájmu

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

## IV. 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 článku III. ods. 3. 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.

## 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 článku IV. 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 spíšu zmluvné strany protokol, ktorý bude 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“) na predmete nájmu - prenajatej spoločnej časti - strechy bytového domu súp. č. 6129, 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 elektrickej energie bytového domu.
11. 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 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 riadnemu užívaniu predmetu nájmu,Výpovedná lehota je v takomto prípade 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:
  - a) prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívaní 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 v takomto prípade 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:
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) zánikom nájomcu.

## **VIII. Doručovanie**

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú doručované prostredníctvom pošty alebo iným vhodným spôsobom, a to na kontaktné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, ak zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy.
2. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručení aj dňom márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj vrátením zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy alebo s inou poznámkou obdobného významu, a v prípade osobného doručenia aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.
3. V prípade komunikácie elektronickou poštou sa zásielka doručuje na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a za doručení sa považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení elektronickej pošty. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení elektronickej pošty sa zásielka odoslaná elektronickou poštou považuje za doručení dňom jej odoslania.

## **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. 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov formou písomného hlasovania konaného v dňoch 20.–26. marca 2023. Zápisnicu z písomného hlasovania 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. 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. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných obidvoma 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.
8. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s platnosťou originálu. Jedno (1) vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno (1) vyhotovenie obdrží zástupca vlastníkov v BD Bernolákova 21-43 a tri (3) vyhotovenia obdrží nájomca.

Príloha : 1) Grafický návrh umiestnenia kamery

V Banskej Bystrici, dňa .....

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

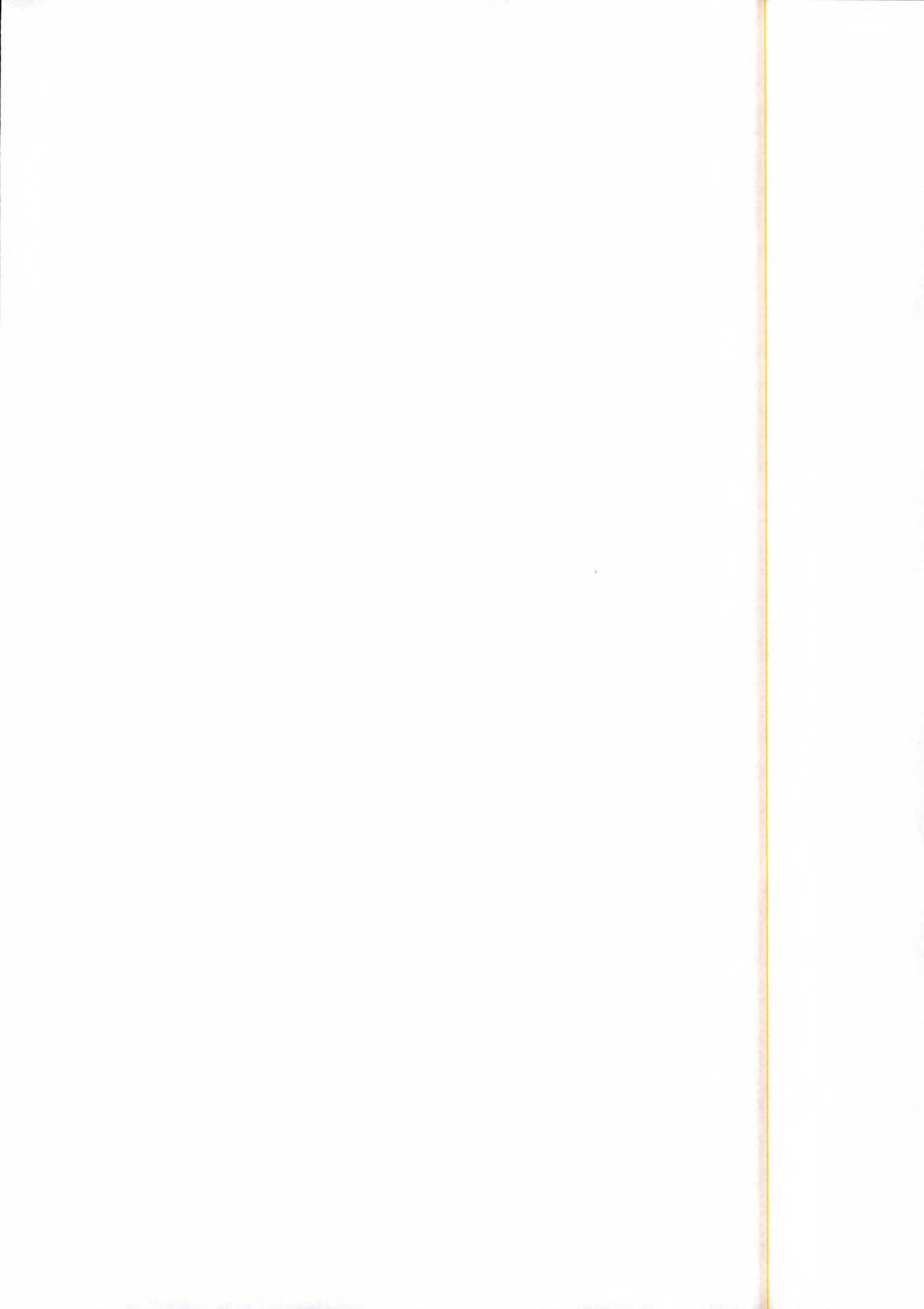
.....  
JUDr. Silvia Ivaničová  
predseda SBD

.....  
Ján Nosko  
primátor Mesta Banská Bystrica

.....  
člen P-SBD

**Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:**

.....  
Darja Prudičová



**Príloha č. 1 k zmluve: 1632/2023/MSP**  
**Rozšírenie kamerového systému Mestskej polície Banská Bystrica**  
**pokrytie lokality Vnútroblok Bernolákova (Bernolákova 31-43) - Radvaň.**

**Potrebný počet kamier:**

1ks PTZ

**Umiestnenie – Kamier: Vnútroblok Bernolákova**

<b>Ulica:</b>	Bernolákova
<b>Popisné číslo:</b>	43
<b>Súpisné číslo stavby:</b>	6129
<b>Vlastník/správca nehnuteľnosti:</b>	SBD
<b>Súhlas vlastníka/správcu nehnuteľnosti:</b>	ANO
<b>Odber elektrickej energie:</b>	ANO Stefe BB – podružné meranie
<b>Dostupnosť optickej infraštruktúry:</b>	ANO
<b>Spôsob pripojenia:</b>	vLAN 20 MB na sieti Slovanet, a. s, na optickej sieti
<b>Opis umiestnenia na objekte:</b>	jedna PTZ bude umiestnená na streche objektu na predsađenom výložníku. Technologická časť bude umiestnená v racku v zázemí objektu pod strechou.
<b>Polohopis:</b>	48.7169651 N 19.1345915 E 401 nm

**Fotodokumentácia:**



