

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 1956/2023/PS ESM – 1445

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

medzi zmluvnými stranami:

## 1. Prenajímateľ:

**Názov:** Mesto Banská Bystrica  
**v zastúpení:** Ján Nosko, primátor mesta  
**sídlo:** Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica  
**IČO:** 00 313 271  
**DIČ:** 2020451587  
**bankové spojenie:** ČSOB, a.s., pobočka Banská Bystrica  
**číslo účtu:** 4016795432/7500  
**IBAN:** SK77 7500 0000 0040 1679 5432  
**BIC:** CEKOSKBX  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomca:

**Obchodné meno:** Spoločenstvo vlastníkov bytov Hviezdoslavova 39-41  
**Štatutárny orgán:** Roman Medveď, predseda  
**sídlo:** Hviezdoslavova ulica 1442/39, 974 01 Banská Bystrica  
**IČO:** 35 983 892  
**zápis:** Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, sekcia verejnej správy  
**bankové spojenie:**  
**číslo účtu:**  
**IBAN:**

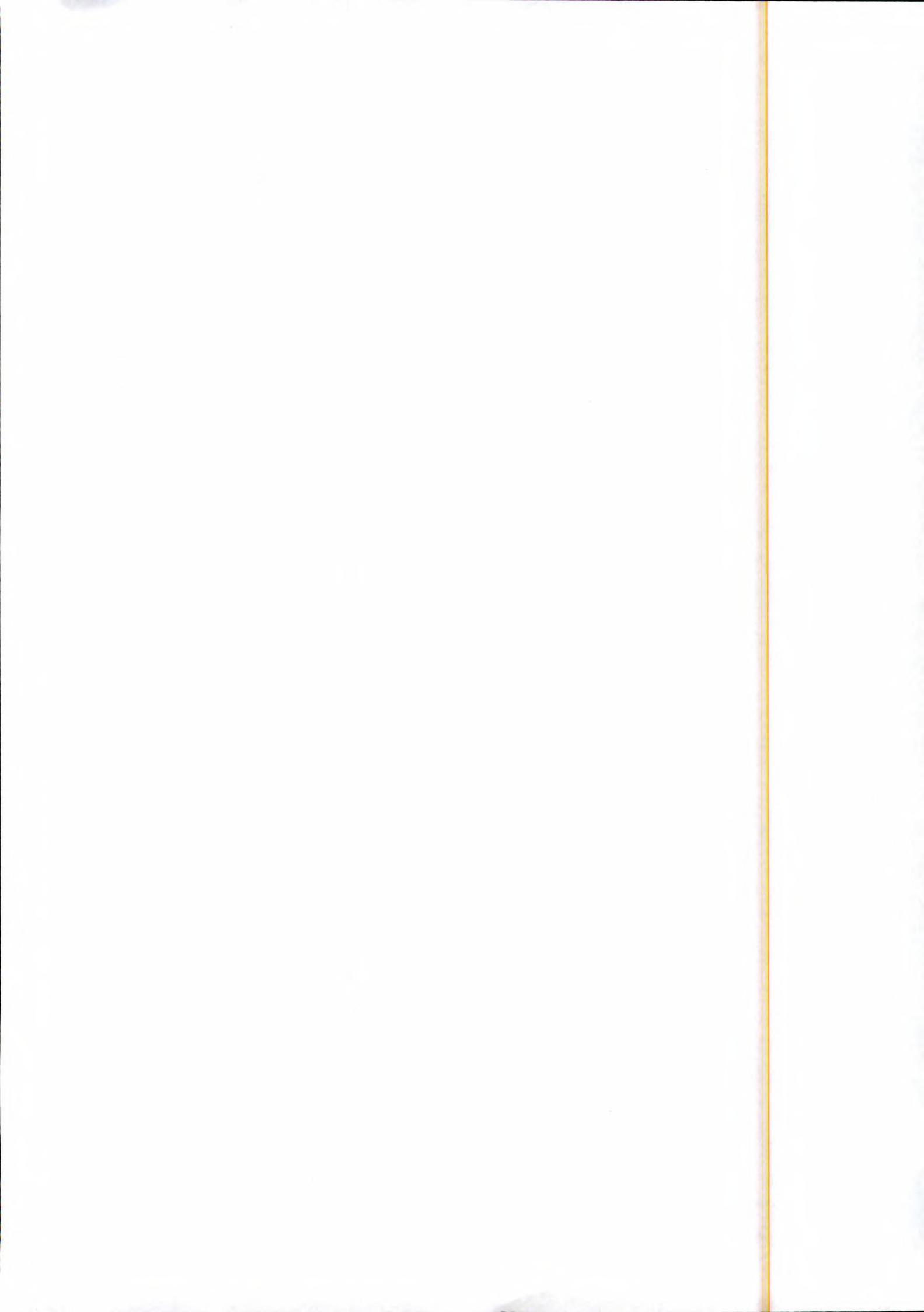
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 6012 pre katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, konkrétne parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu, ako:
  - parc. č. E KN 2446/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1042 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. E KN 2446/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1069 m<sup>2</sup>,(ďalej len „pozemky“).

## Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, časť pozemkov, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 6012 pre katastrálne územie Banská Bystrica, obec



Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, ako parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, a to:

- časť parc. č. **E KN 2446/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 194 m<sup>2</sup>, (z časti identická s parc. č. C KN 4516/35)
- časť parc. č. **E KN 2446/4**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27 m<sup>2</sup>, (z časti identická s parc. č. C KN 4516/36)

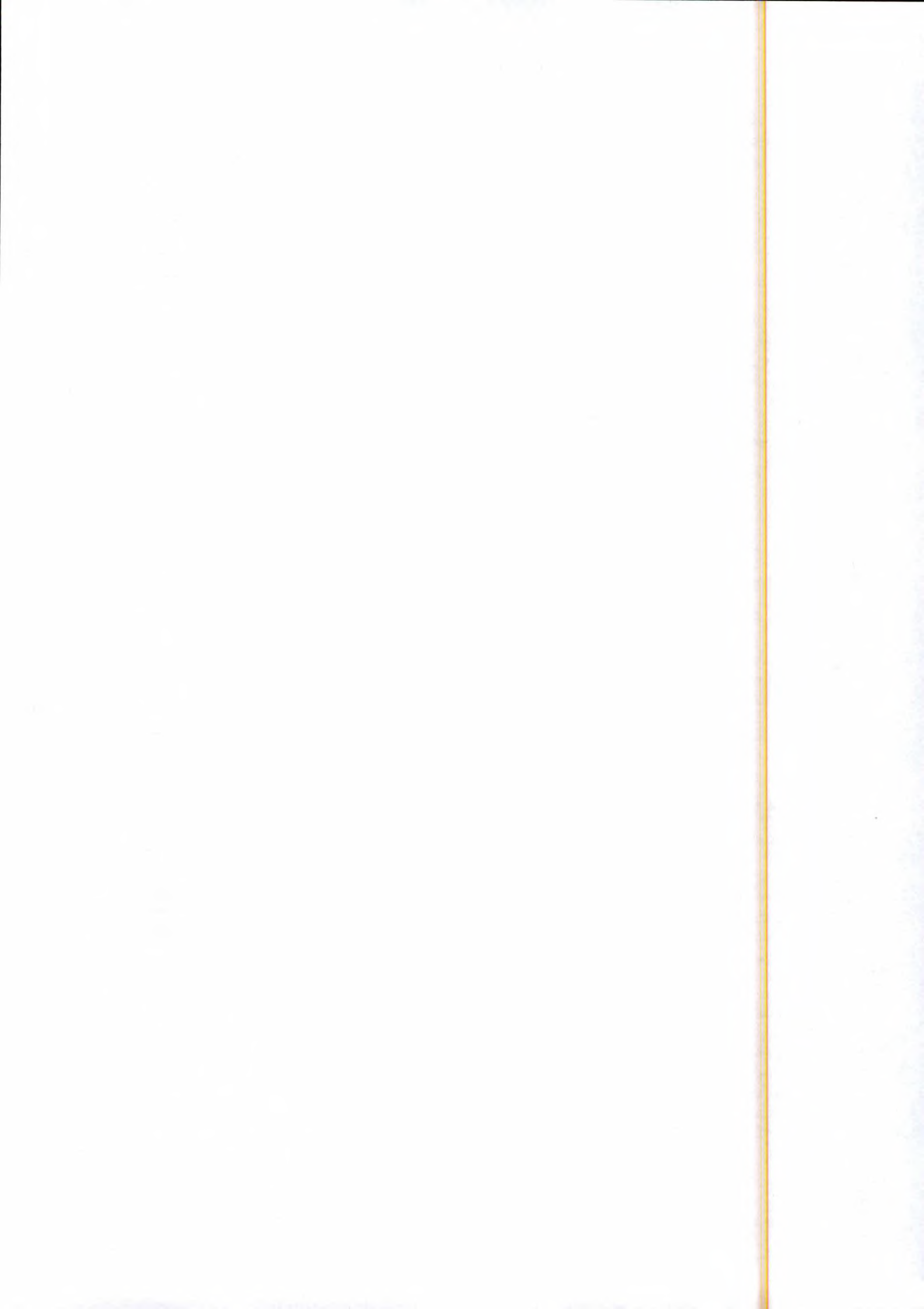
(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímaná časť pozemkov, ktorá tvorí predmet nájmu, je bližšie špecifikovaná v grafickom znázornení (snímka), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1. Zmluvné strany vyhlasujú, že grafické znázornenie, tvoriace Prílohu č. 1 zmluvy, je pre zmluvné strany určité a zrozumiteľné.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom vybudovania a prevádzkovania NN prípojky a rekonštrukcie povrchu spevnenej asfaltovej plochy a okapového chodníka v rámci stavby: „Zateplenie a obnova bytového domu, výmena balkónov, rýn a dažďových zvodov“ (ďalej len „stavba“), na dobu nájmu uvedenú v článku IV. bod 1. zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné v súlade s článkom III. tejto zmluvy.

### Článok III.

#### Výška a splatnosť nájmného

1. Výška ročného nájmného za užívanie predmetu nájmu bola dohodou zmluvných strán určená v súlade s článkom 20 bod 2. por. číslo 1) Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica zo dňa 28.09.2022 (ďalej len „zásady“) na sumu **3,00 €/ 1 m<sup>2</sup>/ rok**, čo pri výmere predmetu nájmu **221 m<sup>2</sup>** predstavuje ročné nájomné vo výške **663,00 €** (slovom: šesťstošesťdesiattri eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájmného za užívanie predmetu nájmu bude odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti posledného (najneskôr) vydaného kolaudačného rozhodnutia, vyžadovaného pre zrealizované stavby a činnosti uvedené v článku II. bod 3. zmluvy, stanovená podľa článku 20 bod 2. por. číslo 12) zásad na 17 % z ceny určenej Cenovou mapou nehnuteľnosti (17% zo sumy 90,00 €, určená v zmysle CNM), čo predstavuje sumu vo výške **15,30 €/ 1 m<sup>2</sup>/ rok**, čo pri výmere predmetu nájmu 221 m<sup>2</sup> predstavuje ročné nájomné vo výške **3.381,30 €** (slovom: tritisictristoosemdesiatjeden eur a tridsať eurocentov).
3. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy uhrádzať prenajímateľovi raz ročne bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, VS 1956/2023, alebo priamo v pokladni Mestského úradu, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, v termíne vždy do **30. júna** príslušného kalendárneho roka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné v príslušnej alikvotnej čiastke, za obdobie kalendárneho roka platného v čase podpisu tejto zmluvy, spoločne s nájomným za najbližší budúci kalendárny rok, nasledujúci po kalendárnom roku, v ktorom došlo k podpisu tejto zmluvy. Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné v zmysle tohto bodu najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, a to spôsobom uvedeným v bode 3. tohto článku. Nájomné za ďalšie obdobie je nájomca povinný uhradiť v termíne podľa bodu 3. tohto článku.
5. Alikvotná časť nájmného za obdobie od 01.09.2023 do 31.12.2023 predstavuje sumu vo výške **221,60 €**, pričom spoločne s nájomným za celý najbližší budúci kalendárny rok, nasledujúci po kalendárnom roku, v ktorom došlo k podpisu tejto zmluvy, predstavuje nájomné spolu vo výške **884,60 €**.
6. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli, že nezaplatenie nájmného v lehotách a spôsobom uvedeným v bode 1. až bod 5. tohto článku zmluvy, zakladá nárok prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu v súlade so zásadami, s ktorými je nájomca riadne oboznámený a s uvedenou úpravou súhlasí.



## **Článok IV.**

### **Doba trvania zmluvy**

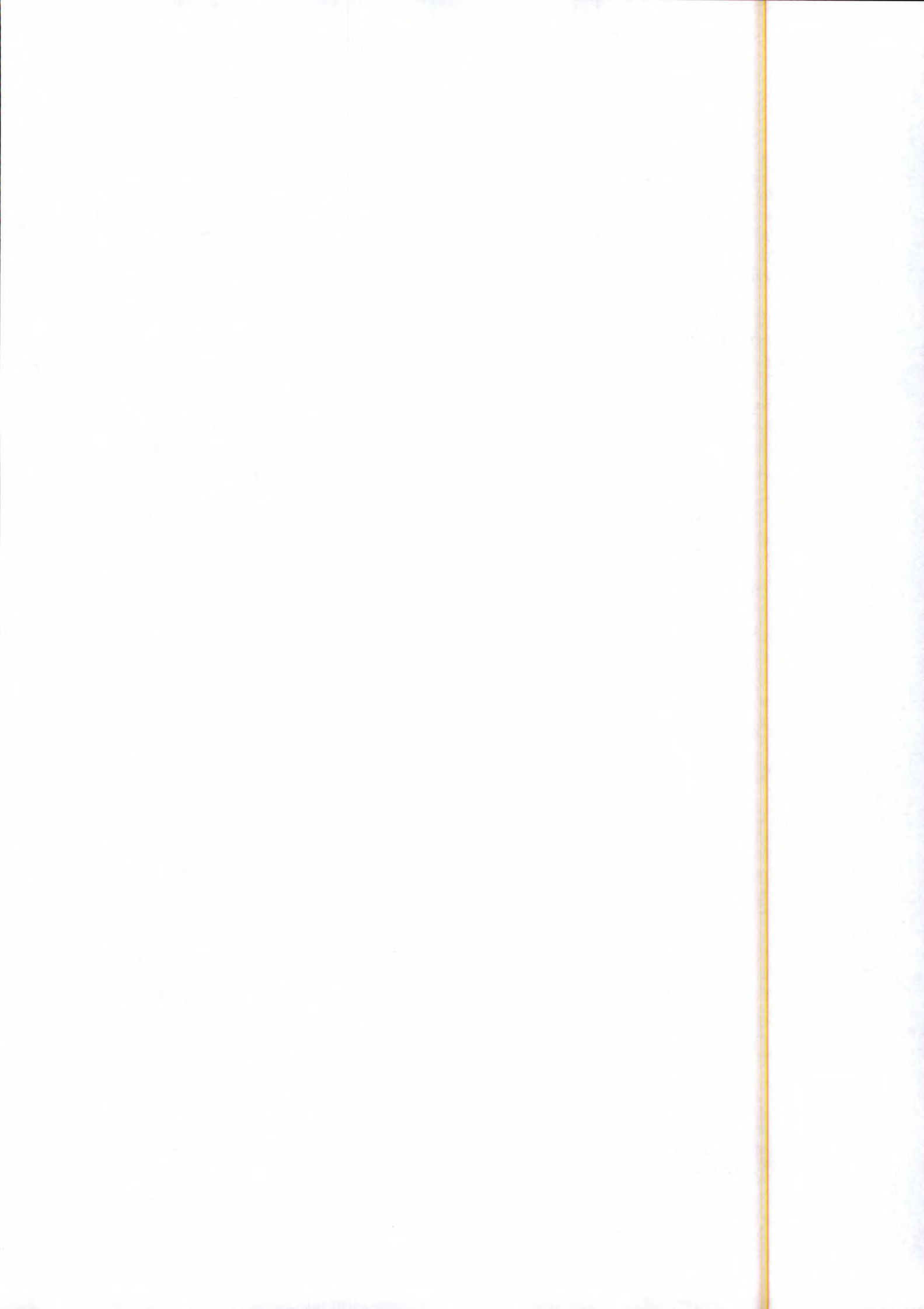
1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára **na dobu neurčitú.**
2. Predmetná zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník povinne zverejňovanou zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetná zmluva zanikne:
  - 3.1. zánikom predmetu nájmu;
  - 3.2. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
  - 3.3 písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu v prípade ak:
    - a) nájomca nezaplatí nájomné v lehote a spôsobom uvedeným v článku III. bod 1. až bod 5. zmluvy, pričom s takto dohodnutým platením nájomného je v omeškaní o viac ako jeden mesiac;
    - b) nájomca najneskôr do 12 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu (posledného) najneskôr vydaného stavebného povolenia vyžadovaného pre realizáciu činností špecifikovaných v článku II. bod 3. tejto zmluvy;
    - c) nájomca najneskôr do 24 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu (posledného) najneskôr vydaného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného pre zrealizované stavby a úpravy uvedené v článku II. bod 3. tejto zmluvy.

Odstúpením prenajímateľa od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán, alebo z dôvodu ich právnej povahy, zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.
- 3.4 písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak:
  - a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu;
  - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
  - c) prenajímateľ má záujem využiť predmet nájmu na iný účel v rámci plnenia jeho zákonných povinností.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe v dĺžke trvania jeden (1) mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená.
5. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu z dôvodov špecifikovaných v bode 3.3. písm. a) až c) a v bode 3.4. písm. a) až c) tohto článku, sa nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností zaväzuje prenajímateľovi, pokiaľ medzi prenajímateľom a nájomcom nedôjde k inej písomnej dohode, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu (stavu v akom bol nájomcom prevzatý) najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať takto predmet nájmu a medzi zmluvnými stranami nedošlo k inej písomnej dohode, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknuté náklady, ktoré vznikli prenajímateľovi v súvislosti s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom na dohodnutý účel a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.



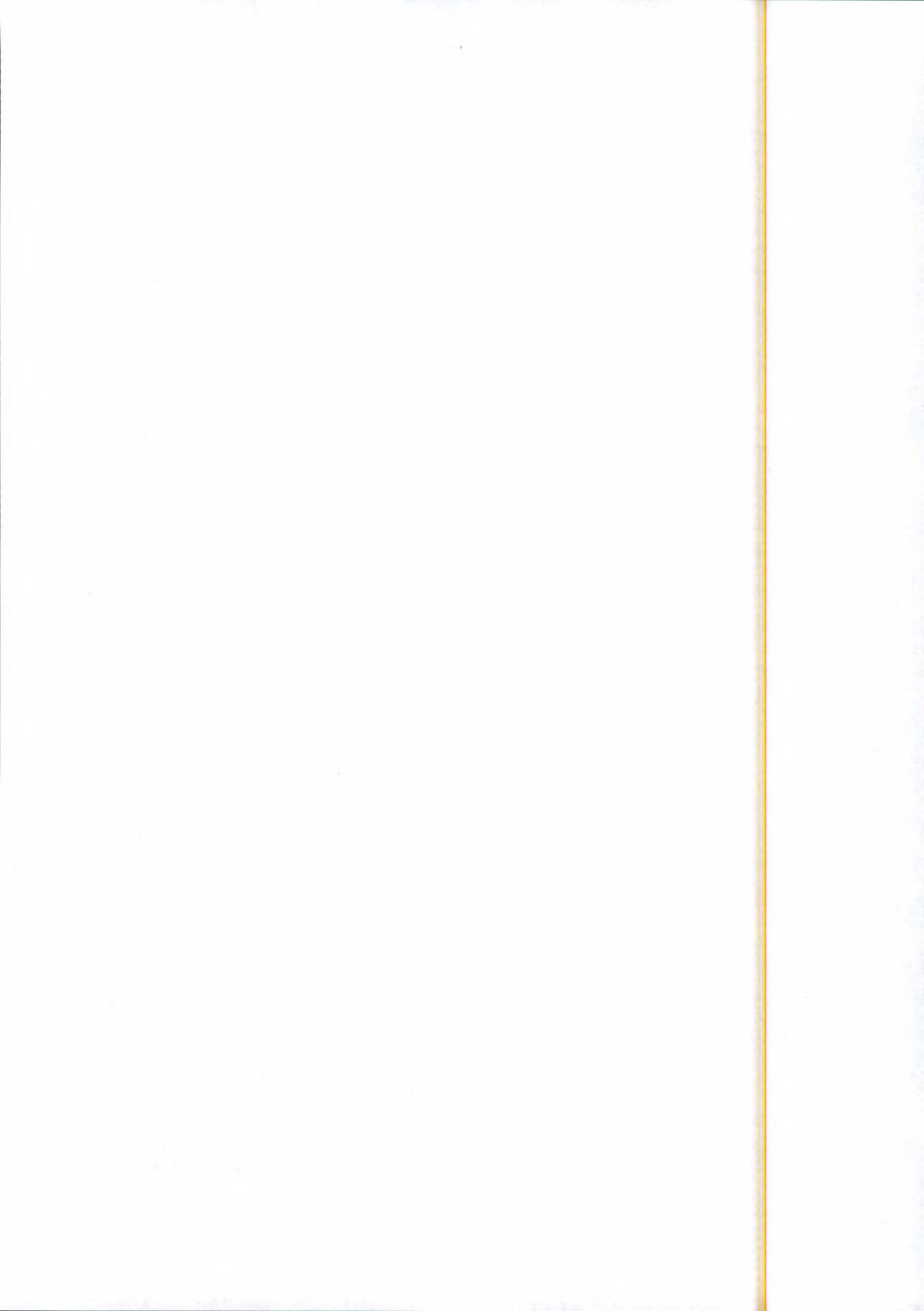
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ustanovenia § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť u dodávateľov stavebných prác nakladanie s predmetom nájmu len pre účely realizácie účelu nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
5. Nájomca je povinný pri realizácii účelu nájmu rešpektovať všetky dotknuté IS v súbehu, resp. v križovaní, pri dodržaní ich odstupových vzdialeností, resp. krytia. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu poskytnúť súčinnosť pri prípadnej inej výstavbe inžinierskych sietí a taktiež umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup na predmet nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu alebo do užívania tretej osobe.
7. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby definovanej v článku II. bod 3. tejto zmluvy. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku II. bod 3. tejto zmluvy, dokladom preukazujúcim iné právo k nehnuteľnosti - pozemkom uvedeným v článku II. bod 1. tejto zmluvy v súlade s ust. § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať poriadok a bežnú údržbu predmetu nájmu. Zároveň je nájomca povinný odstraňovať znečistenie na susedných nehnuteľnostiach vzniknuté činnosťou v súvislosti s realizáciou účelu tejto zmluvy a dbať, aby nedochádzalo k obmedzovaniu, ani k porušovaniu vlastníckeho práva vlastníkov týchto nehnuteľností.
9. V prípade, ak dôjde k zvýšeniu hodnoty predmetu nájmu, nájomca nemá nárok na úhradu žiadnych nákladov resp. hodnoty zvýšenia.
10. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi fotokópiu každého kolaudačného rozhodnutia v termíne do 15 dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
12. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ako aj na susedných nehnuteľnostiach vzniknuté v súvislosti s realizáciou účelu tejto zmluvy, vrátane škôd spôsobených tretími osobami.

#### **Článok VI. Doručovanie**

1. Pokiaľ v zmluve nie je výslovne uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú doručované a) prostredníctvom pošty, b) kuriérom alebo iným vhodným spôsobom, a to na kontaktné adresy (resp. korešpondenčné adresy) zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, ak zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú nájomcovi doručované na ním označenú korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
3. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručenie aj dňom nasledujúcim po dni márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj dňom vrátenia zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy, alebo s inou poznámkou obdobného významu a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.

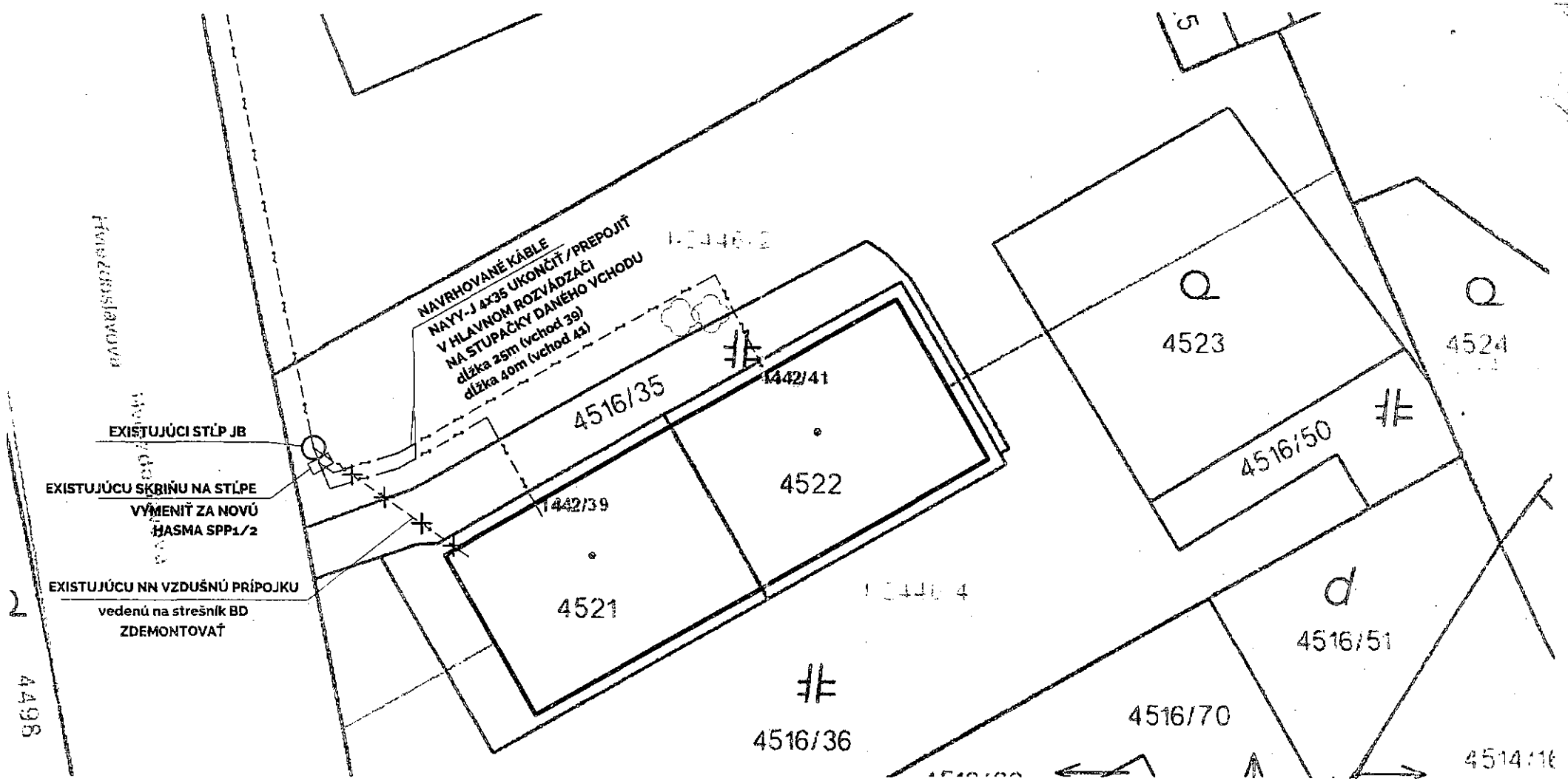
#### **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.





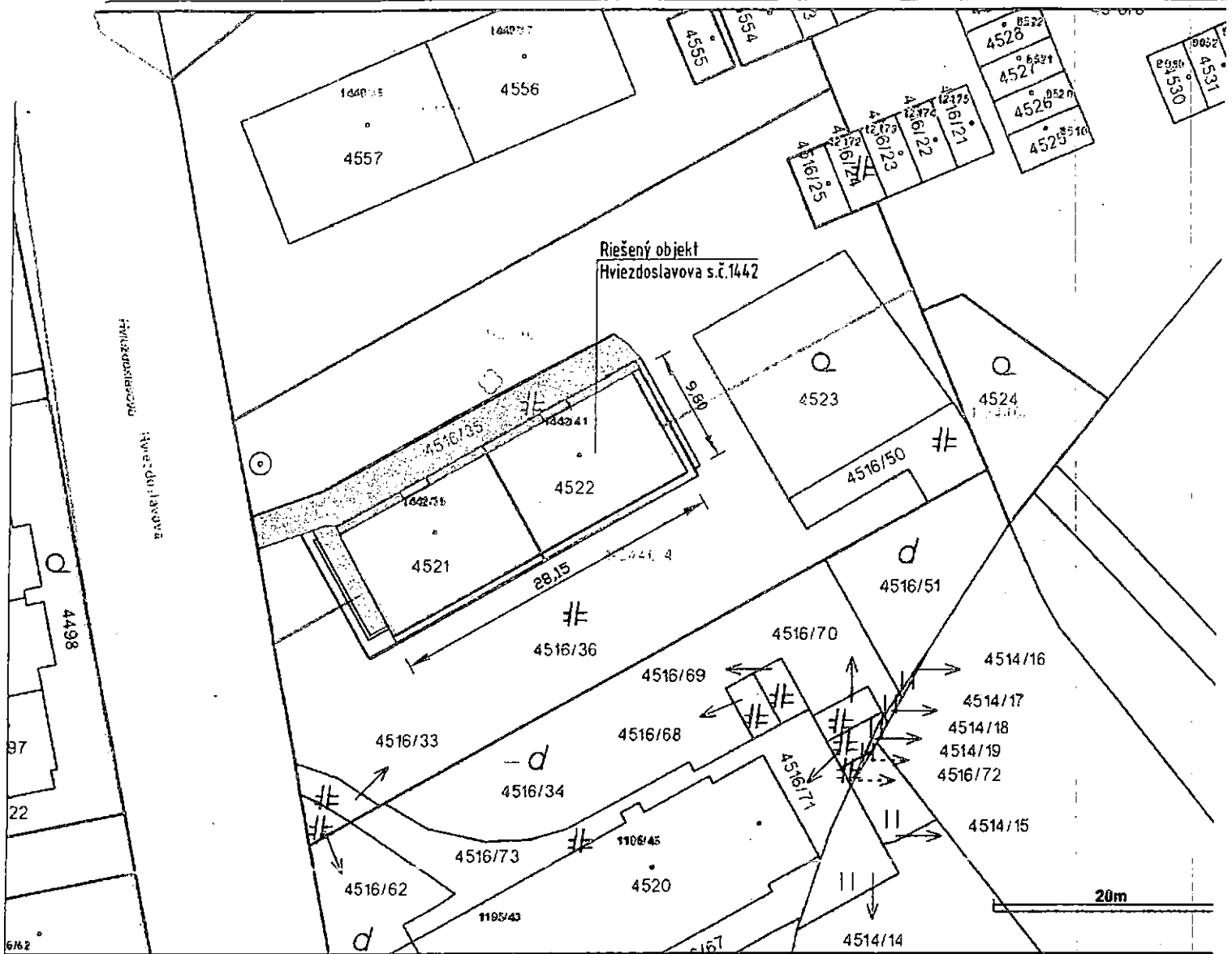




ZÁKLADNÉ ÚDAJE NN PRÍPOJKA:  
 NAPAŤOVÁ SÚSTAVA NN: 3 PEN, AC - 50 Hz, 230/400 V / TN-C-S  
 OCHRANA PRED ZÁSAHOM ELEKTRICKÝM PRÚDOM - STN EN 33 2000-4-41/2019  
 411. OCHRANNE OPATRENIA: SAMOCINNÉ ODPOJENIE NAPÁJANIA  
 411.2 POŽIADAVKY NA ZÁKLADNÚ OCHRANU (OCHRANU PRED PRIAMYM DOTYKOM)  
 A1 - ZÁKLADNÁ IZOLÁCIA ŽIVÝCH ČASTÍ  
 A2 - ZABRANY ALEBO KRYTY  
 PRÍLOHA B - PREKÁŽKY A UMIESTNENIE MIMO ODSAH  
 411.3 POŽIADAVKY NA OCHRANU PRI PORUČIE (OCHRANA PRED NEPRIAMYM DOTYKOM)  
 411.3.1 OCHRANNE UZEMNENIE A POSPÁJANIE  
 411.3.2 SAMOCINNÉ ODPOJENIE PRI PORUČIE  
 415.2 DOPLNKOVÉ OCHRANNE POSPÁJANIE  
 VONKAJŠIE VPLYVY V ZMYSLE STN EN 33 2000-5-51  
 ABB, AD2, AE3, AF1, AO1, BC4

ZATEPLENIE A OBNOVA BYTOVÉHO DOMU, VÝMENA BALKÓNŮV, RÝN A DAŽĎOVÝCH ZVODOV HVIEZDOSLAVOVA č.1440, BANSKÁ BYSTRICA			
INVESTOR	Spoločenstvo vlastníkov bytov Hviezdoslavova 39-41		
UMIESTNENIE STAVBY	Hviezdoslavova, s.č.1442/39 a 1442/41, 974 B1, Banská Bystrica		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. Juraj Szabo	OBJEKT:	NN PRÍPOJKA
VYPRÁČOVAL	Mgr. Erik Němeč		
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE	PROJEKT STAVBY		čís. prílohy
DÁTUM	02/2023		05
FORMÁT	A4	OBSAH:	
MIERKA	1 : 200		
POZNÁMKY			

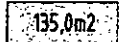
**CELKOVÁ SITUÁCIA STAVBY**



**LEGENDA**

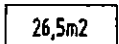


BD s.č.1442 ZASTAVANÁ PLOCHA 275m<sup>2</sup> NA PARCELE C-KN 4521 a NA PARCELE C-KN 4522



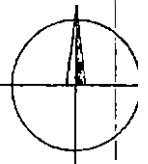
135,0m<sup>2</sup>

REKONŠTRUOVANÁ SPEVNEŇNÁ ASFALTOVÁ PLOCHA NA PARCELE C-KN 4516/35 -záber 122,0m<sup>2</sup>  
NA PARCELE C-KN 4521 o výmere 6,5m<sup>2</sup>, NA PARCELE C-KN 4522 -záber 6,5m<sup>2</sup>



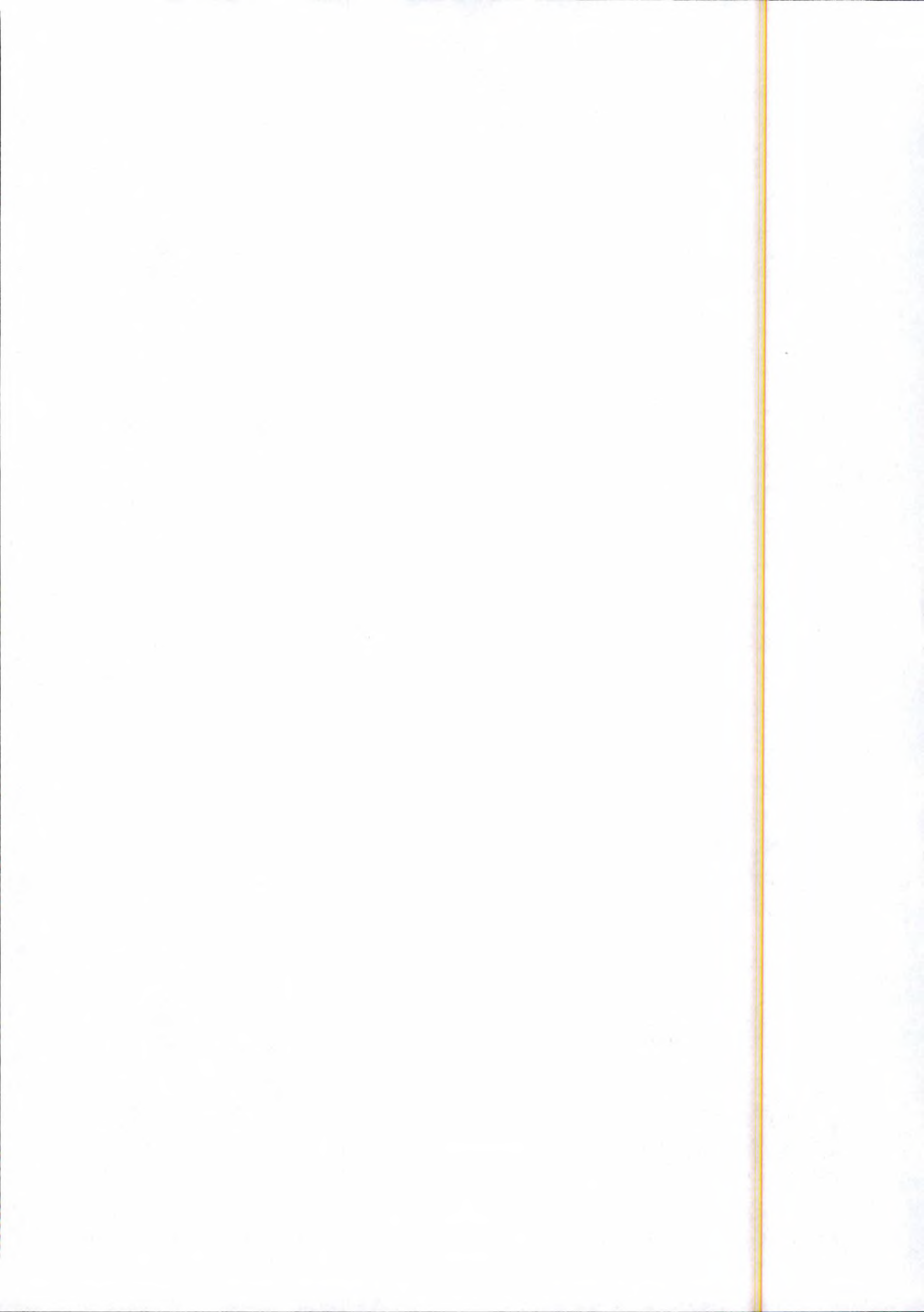
26,5m<sup>2</sup>

OKAPOVÝ CHODNÍK, LEMOVACÍ OBRUBNÍK A ŠTRKOVÝ ZÁSYP NA PARCELE C-KN 4521 -záber 10,5m<sup>2</sup>  
NA PARCELE C-KN 4521 -záber 16,0m<sup>2</sup>



**ZATEPLENIE A OBNOVA BYTOVÉHO DOMU, VÝMENA BALKÓNOV, RÝN A DAŽĎOVÝCH ZVODOV  
HVIEZDOSLAVOVA č.1442, BANSKÁ BYSTRICA**

INVESTOR	Spoločenstvo vlastníkov bytov Hviezdoslavova 39-41		
UMIESTNENIE STAVBY	Hviezdoslavova s.č.1442, 974 01, Banská Bystrica		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	ING. ARCH. ADRIAN KUNA, REG.Č. 2263AA	OBJEKT:	čís. VÝKRESU
VYPRACOVAL	ING. ARCH. ADRIAN KUNA	SD 01 - ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU, VÝMENA BALKÓNOVÝCH ZÁBRADLÍ, RÝN A DAŽĎOVÝCH ZVODOV	b.
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE	PROJEKT STAVBY		
DÁTUM	JANUÁR 2023	OBSAH:	
FORMÁT	A4	<b>ZAKRESLENIE DO KATASTRÁLNEJ MAPY</b>	
MIERKA	1:500		
POZNÁMKY	PROJEKT VYHOTOVENÝ PODĽA SKUTKOVÉHO ZAMERANIA BD s.č.1440		



# Názov

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Banská Bystrica

