

# ZMLUVA O NÁJME SPOLOČNÝCH ČASTÍ BYTOVÉHO DOMU č. 2356/2023/MSP

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

(ďalej len ako „zmluva“)

medzi:

## **Prenajímateľ:**

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Spojová  
3855/12, 974 04 Banská Bystrica**

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 spoločenstvo

Názov: SPOJOVÁ 12  
Sídlo: Spojová 3855/12, 974 04 Banská Bystrica  
Zastúpené: Ing. Miroslavom Malejčíkom, predsedom  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IBAN:  
Zápis: Register spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov  
vedený Ministerstvom vnútra SR

(ďalej v texte aj ako „prenajímateľ“)

a

## **Nájomca:**

Názov: Mesto Banská Bystrica  
Sídlo: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 00 313 271  
DIČ: 2020451587  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Zastúpené: Ján Nosko, primátor  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., Bratislava  
Číslo účtu: 4016795432/7500  
IBAN: SK77 7500 0000 0040 1679 5432

(ďalej v texte aj ako „nájomca“)

(prenajímateľa a nájomca ďalej v texte spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“)

## **Článok I.**

### **Predmet zmluvy a účel užívania**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sú vlastníckmi podielov priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby (obytnéj budovy) nachádzajúcej sa na ulici Spojová so súpisným číslom 3855, postavenéj na pozemku parc. č. C KN 1396, druh stavby: 9, vchod č. 12, zapísanej na liste vlastníctva č. 3763, katastrálne územie Radvaň, obec Banská Bystrica, okres

Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

2. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán, na základe ktorej prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania užívateľa spoločné časti bytového domu, uvedeného v bode 1. tohto Článku zmluvy, konkrétne časť strechy (ďalej len ako „spoločné časti“) za účelom umiestnenia, inštalácie a prevádzkovania kamerového systému definovaného v bode 3. tohto Článku zmluvy.
3. Kamerový systém pozostáva z:
  - a) 1 ks statickej kamery,
  - b) 1 ks inštaláčnej plechovej krabice o rozmeroch 40x40x20 cm umiestnenej v zázemí na streche, tak ako je uvedené v Prílohe č. 1 „Grafický návrh umiestnenia kamery“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.Súčasťou kamerového systému sú napájacie rozvody zo spoločných rozvodov elektroinštalácie dotknutej nehnuteľnosti.  
(ďalej aj ako „kamerový systém“)
4. 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.
5. Nájomca vyhlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať činnosť v súlade s účelom nájmu.

## **Článok II. Nájomné**

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola dohodu zmluvných strán stanovená na sumu **12,- Eur** (slovom: dvanásť eur) **ročne**. K nájomnému bude v zmysle zákona o dani z pridanej hodnoty (DPH) pripočítaná príslušná sadzba DPH, platná v čase vzniku zdaniteľného plnenia.
2. V nájomnom podľa bodu 1. tohto článku zmluvy nie je zahrnutá úhrada nákladov za spotrebu elektrickej energie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajíateľovi okrem nájomného podľa bodu 1. tohto článku zmluvy aj skutočné náklady za spotrebovanú elektrickú energiu podľa počiatočného koncového stavu podružného elektromeru, ktorý nainštaluje nájomca na svoje vlastné náklady najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy. Náklady za elektrickú energiu v zmysle tohto bodu sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov v príslušnej výške na bankový účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zistiť stav podružných meračov elektrickej energie vždy ku dňu 31. 12. príslušného kalendárneho roka a odpisom zistený stav zaslať vlastníčkovi na mailovú adresu: a to v lehote najneskôr do 15.1. nasledujúceho kalendárneho roka. Počiatočný stav podružných meračov je:

Spojová 12    471 kWh
4. Ročné nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajíateľovi, v prospech bankového účtu prenajíateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy vždy najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka.
5. Nájomné za rok 2023 za obdobie od 01.10.2023 do 31.12.2023 v alikvotnej výške 3 € sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 31.01.2024.
6. Skutočné náklady za spotrebu elektrickej energie za príslušný kalendárny rok je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajíateľom a doručenej nájomcovi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, nájomca je oprávnený vrátiť ju prenajíateľovi 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.

7. V prípade ukončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka uhradí nájomca nájomné v alikvotnej výške zodpovedajúcej dobe nájmu v príslušnom kalendárnom roku.
8. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného za užívanie spoločných častiach dotknutej nehnuteľnosti alebo s úhradou skutočných nákladov za elektrickú energiu podľa bodu 2. tohto článku zmluvy, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### **Článok III.**

#### **Prístup k predmetu užívania a stavebné úpravy**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas svojich prevádzkových hodín zabezpečiť nájomcovi prístup k predmetu nájmu, v časti, v ktorej je inštalovaný kamerový systém podľa bodu 3. Článku I. tejto zmluvy.
2. Spôsob umiestnenia kamery nájomca odsúhlasí s prenajímateľom pred realizáciou montáže kamery v súlade s touto zmluvou. O akýchkoľvek zmenách technického riešenia umiestnenia kamerového systému, ako aj ďalších technických podmienkach je užívateľ povinný vlastníka vopred písomne informovať a vopred ho požiadať o udelenie súhlasu.
3. Náklady na technické úpravy kamerového systému je povinný hradiť nájomca.

### **Článok IV.**

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

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a to takým spôsobom, aby nedochádzalo k poškodeniu predmetu nájmu.
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 III. ods. 2. tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k tejto zmluve, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia nájomcu.
6. V prípade skončenia tejto zmluvy, nájomca vykoná na vlastné náklady demontáž a odvoz zariadení a predmetov kamerového systému, ktoré umiestnil na predmete nájmu podľa tejto zmluvy, a predmet nájmu odovzdaná prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, a to najneskôr ku dňu skončenia tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že neznemožní výkon práv nájomcu podľa tejto zmluvy a nebude nijakým spôsobom zasahovať do kamerového systému inštalovaného na predmete nájmu, inak zodpovedá za vznik škody.
8. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie k účelu uvedenému v tejto zmluve.

## **Článok V.**

### **Doba nájmu a ukončenie zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode,
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, doručenou písomne druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená. Doručenie výpovede nemá vplyv na plnenie vzájomných povinností zmluvných strán podľa tejto zmluvy až do uplynutia výpovednej lehoty a skončenia platnosti tejto zmluvy.

## **Článok VI.**

### **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.

## **Článok VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami 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. Pre prípad, že sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, táto okolnosť nespôsobuje neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sú povinné nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým, svojim obsahom najbližšie vystihujúcim účel, ktorý zmluvné strany chceli v čase uzatvárania zmluvy dosiahnuť. Rovnako, ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré sledovaný účel upravujú najbližšie.
3. 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.
4. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory prednostne formou uzatvorenia zmieru. V prípade, že sa spor nevyrieši uzatvorením zmieru, zmluvné strany sú oprávnené predložiť spor na riešenie príslušnému súdu v Slovenskej republike.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že im nie sú známe nijaké okolnosti, ktoré by bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá tým druhej zmluvnej strane vznikne.
7. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že si text zmluvy riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli, sú si vedomé všetkých právnych následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každé má charakter originálu. Jedno (1) vyhotovenie obdrží prenajímateľ a tri (3) vyhotovenia obdrží nájomca.

Prílohy :           1) Grafický návrh umiestnenia kamery

V Banskej Bystrici, dňa .....

V Banskej Bystrici, dňa .....

**Prenajímateľ:**

Spoločenstvo vlastníkov bytov  
a nebytových priestorov SPOJOVÁ 12

**Nájomca:**

Mesto Banská Bystrica

.....  
Ing. Miroslav Malejčík  
predseda spoločenstva

.....  
Ján Nosko  
primátor mesta

## Rozšírenie kamerového systému Mestskej polície Banská Bystrica pokrytie lokality Spojová ul.

**Potrebný počet kamier:**

1ks otočná

### Umiestnenie – Kamera: Spojová ul. 12

<b>Ulica:</b>	Spojová
<b>Popisné číslo:</b>	12
<b>Súpisné číslo stavby:</b>	3855
<b>Vlastník/správca nehnuteľnosti:</b>	SBD Banská Bystrica,
<b>Súhlas vlastníka/správcu nehnuteľnosti:</b>	ANO
<b>Odber elektrickej energie:</b>	ANO – 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>	Otočná kamera bude umiestnená na streche BD Spojová na predsadenej konzole. Technologická časť bude umiestnená v strojovni výťahu.
<b>Polohopis:</b>	48.43'59° N, 19.07'20° E 383nm

### Fotodokumentácia:



