

# N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 2635/2024/PS ESM – 1483

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:

**Meno:** Katarína Očenášová,  
**dátum narodenia:**  
**trvale bytom:**  
(ďalej len „nájomca“)

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

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1, zapísaných na liste vlastníctva č. 530 pre katastrálne územie Šalková, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, konkrétne parcela registra „C“ evidovaných na mape určeného operátu, ako:
  - parc. č. C KN 950/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9144 m<sup>2</sup>,  
(ďalej len „pozemok“).

### Článok II.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, nehnuteľnosť - časť pozemku, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 530 pre katastrálne územie Šalková, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, konkrétne parcela registra „C“ evidovaná na mape určeného operátu, a to:
  - časť parc. č. C KN 950/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m<sup>2</sup>,

- (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímaná časť pozemku, ktorá tvorí predmet nájmu, je bližšie špecifikovaná v grafickom znázornení (snímka z mapy), 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 vodovodnej a elektrickej NN prípojky v rámci stavby: „Rodinný dom – novostavba k. ú. Šalková“ (ďalej len „stavba“), na dobu nájmu uvedenú v bode 1. článku IV. tejto zmluvy.
  4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné v súlade s článkom III. tejto zmluvy.

### Článok III.

#### Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola dohodou zmluvných strán určená v súlade s Článkom 18 bod 1. por. č. 1) Pásmo II. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica účinných od 01.11.2023 (ďalej len „zásady“) na sumu 5,00 €/1 m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere predmetu nájmu 9 m<sup>2</sup> predstavuje ročné nájomné vo výške **45,00 €** (slovom: Štyridsaťpäť eur).
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy uhrádzať prenájomateľovi raz ročne bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s uvedením **VS: 2635/2024**, alebo priamo v pokladni Mestského úradu, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, v termíne vždy najneskôr do **30. júna** príslušného kalendárneho roka. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenájomateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenájomateľovi nájomné v príslušnej alikvotnej čiastke, za užívanie predmetu nájmu v kalendárnom roku, v ktorom je táto zmluva podpísaná, spoločne s nájomným za najbližší budúci kalendárny rok, nasledujúci po kalendárnom roku, v ktorom došlo k podpisu tejto zmluvy. Nájomca uhradí prenájomateľovi nájomné v zmysle tohto bodu najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to spôsobom uvedeným v bode 2. tohto článku. Nájomné za ďalšie obdobie je nájomca povinný uhradiť v termíne podľa bodu 2. tohto článku.
4. Alikvotná časť nájomného za obdobie od 15.10.2024 do 31.12.2024 predstavuje sumu vo výške 9,60 €. Takáto suma ročného nájomného vo výške 11,31 € je však nižšia ako je minimálna cena ročného nájomného stanovená v článku 18 bod 2. zásad. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle Článku 18 bod 2. zásad nesmie byť celková cena nájmu nižšia ako 40,00 € za každý, aj začatý kalendárny rok. V zmysle uvedeného tak alikvotná časť nájomného za užívanie predmetu nájmu predstavuje sumu 40,00 €. Nájomca je povinný alikvotnú časť nájomného v zmysle predchádzajúcej vety vo výške 40,00 € uhradiť spolu s nájomným za celý najbližší budúci kalendárny rok (nasledujúci po kalendárnom roku, v ktorom došlo k podpisu tejto zmluvy) vo výške 45,00 €, t. j. celkovo sumu vo výške spolu **85,00 €** (slovom: osemdesiatpäť eur) spôsobom podľa bodu 3. tohto článku. Nájomné za ďalšie obdobie je nájomca povinný uhradiť v termíne a spôsobom podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
5. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli, že nezaplatenie nájomného v lehotách a spôsobom uvedeným v bode 1. až bod 5. tohto článku zmluvy, zakladá nárok prenájomateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

### Článok IV.

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na **dobu určitú**, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku VIII. bod 5. zmluvy, do dňa predloženia posledného (najneskôr vydaného) právoplatného kolaudačného rozhodnutia, vyžadovaného pre zrealizované stavby a činnosti uvedené v článku II. bod 3. zmluvy. Termín nadobudnutia právoplatnosti posledného (najneskôr vydaného) kolaudačného rozhodnutia podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný prenájomateľovi

písomne oznámiť a predložiť fotokópiu najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia. Nájomca je povinný splniť si v stanovenej lehote svoju oznamovaciu povinnosť aj v prípade každého ďalšieho vydaného a právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa považuje za odovzdaný dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **Článok V.**

### **Ukončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetná zmluva zanikne:
  - 1.1. uplynutím doby nájmu uvedenej v článku IV. bod 1. tejto zmluvy;
  - 1.2. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
  - 1.3. písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu v prípade:
    - a) ak nájomca najneskôr do 12 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu posledného (najneskôr vydaného) stavebného povolenia, vyžadovaného na realizáciu činností uvedených v článku II. bod 3. zmluvy;
    - b) ak nájomca najneskôr do 24 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu posledného (najneskôr vydaného) kolaudačného rozhodnutia, vyžadovaného na realizáciu činností uvedených v článku II. bod 3. zmluvy;
    - c) ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote a spôsobom uvedeným v článku III. bod 1. až bod 4. zmluvy;
    - d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu;
    - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;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.
  - 1.4. písomným odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade:
    - a) ak sa predmet nájmu stane z dôvodov na strane prenajímateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie;
    - b) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
2. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu z dôvodov špecifikovaných v bode 1. ods. 1.3. a 1.4. tohto článku zmluvy 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), a to najneskôr do 60 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. V prípade, že nájomca túto povinnosť poruší, je povinný uhradiť prenajímateľovi reálne vynaložené náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

## **Článok VI.**

### **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 určení veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ustanovenia § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na 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 a bez možnosti oplatenia.
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 pozemku uvedenému v článku II. bod 1. tejto zmluvy v súlade s ust. § 58 ods. 2 v spojení s ust. § 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, vrátane povinností vyplývajúcich zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov. 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.
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, ktorým nájomca umožnil vstup na predmet nájmu.
13. Nájomca je povinný predložiť do 60 dní od dokončenia stavby, ako aj jej zmeny, na vlastné náklady správcovi Digitálnej technickej mapy mesta Banská Bystrica (ďalej len „DTM“), ktorým je Mestský úrad Banská Bystrica, zameranie skutočného stavu realizovanej stavby (ďalej len „porealizačné zameranie“) v grafickej a digitálnej forme na CD/ DVD/ USB nosiči nasledovne:
  - poréalizačné zameranie (dsvs) vo formátoch \*.dgn (\*.dwg, \*.dxf, \*.shp);
  - zoznam súradníc (S-JTSK) a výšok (B.p.v.);
  - porealizačné zameranie v tlačenej podobe musí obsahovať: dátum, pečiatku, meno a podpis oprávnenej osoby vo formátoch \*.pdf, \*.doc, \*.txt.Uvedené dokumenty, v zmysle predchádzajúcej vety, sú potrebné k vydaniu potvrdenia o zápise stavby do DTM. Spôsob a podmienky zápisu do DTM sú uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Banská Bystrica č. 43/1997 o Digitálnej technickej mape mesta Banská Bystrica zo dňa 01.10.1997, s ktorým sa nájomca oboznámil.

## **Článok VII.**

### **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 doručení dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručení 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 VIII.**

#### **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.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, z toho tri (3) vyhotovenia pre prenajímateľa a dve (2) vyhotovenia pre nájomcu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva v súlade s ust. § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňa 15.10.2024.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a uzatvárajú ju na základe slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy je grafické znázornenie prenajímanej časti pozemku (snímka z mapy).

Príloha č. 1: Grafické znázornenie (snímka) prenajímanej časti pozemku podľa nájomnej zmluvy č. 2635/2024/PS ESM – 1483

V Banskej Bystrici, dňa:

V Banskej Bystrici, dňa:

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

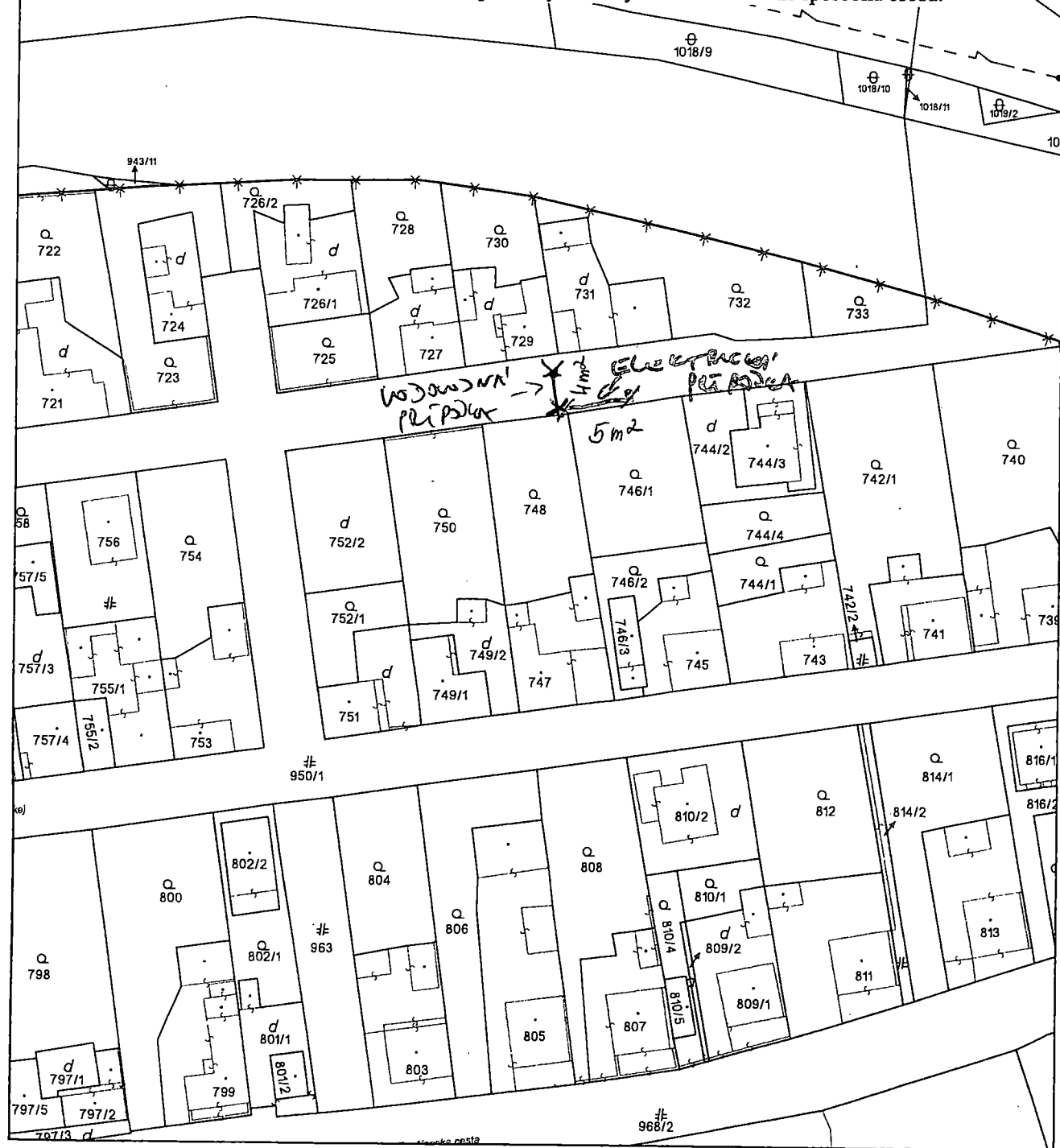
.....  
Ján Nosko  
primátor mesta  
Banská Bystrica

.....  
Katarína Učenášová

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



|                                                            |                                       |                 |                    |                 |                    |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres                                 | Banská Bystrica | Obec               | Banská Bystrica | Katastrálne územie | Šalková                                                                                                                                                                              |
|                                                            | Číslo zákazky                         | Vektorová mapa  |                    |                 | Mierka             | 1:1000                                                                                                                                                                               |
|                                                            | KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY               |                 |                    |                 |                    |  <b>RNR s.r.o.</b><br>Pražská 1451/11<br>960 01 Zvolen<br>IČO: 50684728<br>IČ DPH: SK2120423855 |
|                                                            | na parcelu 748                        |                 |                    |                 |                    |                                                                                                                                                                                      |
|                                                            | Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                 |                    |                 |                    |                                                                                                                                                                                      |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                       |                 | Spôsob autorizácie |                 |                    |                                                                                                                                                                                      |
| Dátum a čas vyhotovenia 26.8.2024 10:22:01                 |                                       |                 | Bez autorizácie    |                 |                    |                                                                                                                                                                                      |
| Údaje platné k 23.8.2024 18:00:00                          |                                       |                 |                    |                 |                    |                                                                                                                                                                                      |