

## ZMLUVA O NÁJME SPOLOČNÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení  
medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul.: Severná 155/2,4,6, Námestovo  
v zastúpení správcom: Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín**

Sídlo: Zochova 1117/97, 026 01 Dolný Kubín  
Zastúpený: Ing. Yvona Kenderová, predsedníčka P-OSBD  
Ing. Igor Kaliský, člen P-OSBD  
IČO: 00222071  
DIČ: 2020424164  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 72/L.  
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a. s.  
IBAN: SK36 5200 0000 0040 2901 9344

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

**Obchodné meno: Bytový podnik Námestovo, s. r. o.**  
Sídlo: Bernolákova 390/14, 029 01 Námestovo  
Zastúpený: Milan Šurin, konateľ  
IČO: 36007439  
DIČ: 2020427596  
IČ DPH: SK202427596  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 3523/L  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Námestovo  
IBAN: SK77 5600 0000 0040 6512 0001

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

## Článok I.

### Predmet zmluvy a predmet nájmu Účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu ul. Severná 155/2,4,6, zapísaní na LV č. 1777, k. ú. Námestovo, č. 839345 (ďalej ako „bytový dom“).
- 1.2 Prenajímateľ koná pri uzatváraní tejto zmluvy v zastúpení správcom bytového domu, ktorý zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvy o výkone správy.
- 1.3 Predmetom nájmu je spoločná časť domu (ďalej len „spoločný priestor“) nachádzajúca sa v suteréne bytového domu vo vchode č. 155/6, ktorý je označený ako miestnosť OST, (ďalej ako „predmet nájmu“). Presné umiestnenie predmetu nájmu v bytovom dome je vyznačené na výkrese, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu vymedzený v bode 1.3 a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa čl. III. tejto zmluvy.
- 1.5 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu podľa tejto zmluvy na účel umiestnenia, obsluhy a prevádzkovania odovzdávacej stanici tepla a súvisiacich zariadení (ďalej ako „OST“). Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu o nájme spoločných priestorov za nižšie uvedených podmienok.

## Článok II.

### Doba nájmu

- 2.1 Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.

## Článok III.

### Výška a splatnosť nájomného

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1,- €/miestnosť OST (slovom jedno euro za miestnosť OST) v súlade so zákonom 18/96 Z. z. o cenách dohodou za každý začatý kalendárny rok.
- 3.2 Nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť raz ročne najneskôr do 31. 12. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenájomateľom, a to na bankový účet prenájomateľa.
- 3.3 Nájomné sa považuje za uhradené riadne a včas, ak je suma nájomného pripísaná na účet prenájomateľa.

## Článok IV.

### Úhrada služieb spojených s nájmom

- 4.1** Náklady za služby spojené s nájmom spoločných priestorov nie sú podľa dohody zmluvných strán zahrnuté v nájmomnom podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 4.2** Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradí v plnom rozsahu nájomca. Za týmto účelom je nájomca povinný uzatvoriť zmluvu s príslušnými dodávateľmi, k čomu mu prenajímateľ týmto udeľuje svoj súhlas. Nájomca bude úhrady za poskytnuté služby vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu. Z titulu týchto úhrad nevzniká nájomcovi voči prenajímateľovi akýkoľvek nárok na platbu, refundáciu a pod. a to ani po skončení nájmu.

## Článok V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1** Prenajímateľ sa týmto zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 5.2** Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou v ktorúkoľvek dennú i nočnú hodinu a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 5.3** Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
- 5.4** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v bode 1.5.
- 5.5** Nájomca je povinný platiť nájmomné riadne a včas.
- 5.6** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.7** Nájomca bude vykonávať údržbu a drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady a ťarchu počas celej doby nájmu, pričom nájomcovi nevzniká nárok na ich uhradenie prenajímateľom, a to ani po skončení nájmu.
- 5.8** Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 5.9** Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 5.10** Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 5.11** Nájomca sa zaväzuje neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Článok VI.**

### **Poistenie**

- 6.1** Poistenie hnuteľného majetku nachádzajúceho sa v prenajatom objekte, ktorý je vo vlastníctve nájomcu si môže nájomca zmluvne zabezpečiť výlučne na svoje náklady.

## **Článok VII.**

### **Skončenie nájmu**

- 7.1** Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 7.2** Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú len ak:
- 7.2.1** nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- 7.2.2** nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
- 7.2.3** nájomca mešká s platením nájomného viac ako 3 mesiace
- 7.3** Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú len ak:
- 7.3.1** predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel po dobu viac ako 10 dní,
- 7.3.2** prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z čl. V. tejto zmluvy,
- 7.3.3** bytový dom prestane využívať dodávky tepla prostredníctvom technológie OST a jej ďalšie zotrvanie v bytovom dome by stratilo význam,
- 7.3.4** prenajímateľ spôsobí nájomcovi škodu na veciach vnesených do predmetu nájmu.
- 7.4** Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane výpoveď doručená.
- 7.5** Na účely tejto zmluvy sa za deň doručenia považuje skutočný deň prevzatia písomnosti, najneskôr 18. deň odo dňa odoslania písomnosti vo forme doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne včas oznámenú inú adresu.

## **Článok VIII.**

### **Osobitné ustanovenia**

- 8.1** Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas so zriadením samostatného 1-fázového odberného miesta v predmete nájmu od momentu podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

## **Článok IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 9.1** Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 9.2** Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné urobiť výhradne po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnými dodatkami k tejto zmluve.
- 9.3** Právne vzťahy z tejto zmluvy osobitne touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov účinných na území Slovenskej republiky.
- 9.4** Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, majúcich povahu originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 1 vyhotovení.

9.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je vyhotovená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

**Príloha:**

Pôdorys budovy s vyznačením predmetu nájmu.

Prenajímateľ	Nájomca
	

