

Dohoda o dočasnom spoločnom užívaní priestorov nehnuteľnosti
uzatvorená podľa § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „dohoda“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. **Účastník 1:** **Banskobystrický samosprávny kraj**
Zastúpený: Ing. Vladimír Maňka,
predseda Banskobystrického samosprávneho kraja
Sídlo: Nám. SNP č. 23, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 37828100
DIČ: 2021627333
bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
číslo účtu: 7000389679/8180

(ďalej len „BBSK“)
2. **Účastník 2:** **MBB a.s.**
so sídlom: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 039 225
DIČ: 2020093504
IČ DPH: SK2020093504
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
číslo účtu: 2627131986/1100
obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel: Sa, Vložka č.: 601/S
v mene spoločnosti koná: Ing. Ľubomír Bobák, predseda predstavenstva

(ďalej len „MBB“ a spolu s BBSK ako „zmluvné strany“)

Preambula

Dňa 01.07.2013 bola medzi MBB ako Predávajúcim a BBSK ako Kupujúcim uzatvorená Kúpna zmluva spojená s dojednaním o zriadení vecného bremena vedená u Kupujúceho pod číslom 710/2013/ODDSM (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku nachádzajúceho sa v k. ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica zapísaného na LV č. **5661** vedený Správou katastra Banská Bystrica a to:

a) pozemok:

- pozemok KN-C parc. č. 1449/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 377 m²,

b) stavba:

- budova so súpisným č. 14585 postavená na pozemku KN-C parc. č. 1449/4. (ďalej len „Predmet prevodu“ alebo aj „dvorový trakt radnice“)

V zmysle článku V. ods. 5 Zmluvy sa MBB zaviazalo, že odo dňa protokolárneho prevzatia Predmetu prevodu BBSK do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým Správa katastra Banská Bystrica povolí vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech BBSK do katastra nehnuteľností, umožní BBSK bezodplatne a bez obmedzenia užívať Predmet prevodu.

Čl. I Úvodné ustanovenia

- 1.1 MBB je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísané na LV č. 5661 vedené Správou katastra Banská Bystrica, a to:
- a) budova so súpisným číslom 14585 nachádzajúca sa na pozemku KN-C parc. č. 1449/4 /adresa nehnuteľnosti: Námestie SNP č. 1A, 974 01 Banská Bystrica/ (ďalej len „**dvorový trakt radnice**“),
 - b) pozemok KN-C parc. č. 1449/4, Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 377 m².
- 1.2 MBB je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísané na LV č. 5661 vedené Správou katastra Banská Bystrica, a to:
- a) budova so súpisným číslom 1 nachádzajúca sa na pozemku KN-C parc. č. 1449/3 /adresa nehnuteľnosti: Námestie SNP č. 1, 974 01 Banská Bystrica/ (ďalej len „**historická časť radnice**“),
 - b) pozemok KN-C parc.č. 1449/3, Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 119 m².
- 1.3 V dvorovom trakte radnice špecifikovanom v odseku 1.1 tohto článku sa nachádzajú nebytové priestory „zádverie, schodisko a výťah“ umiestnené na každom poschodí t.j. 1.PP, 1NP, 2NP a 3NP (vid' príloha č. 1), ktoré sú predmetom spoločného užívania priestorov nehnuteľnosti (ďalej len „**nebytové priestory**“).
- 1.4 Dvorový trakt radnice špecifikovaný v odseku 1.1 má s historickou časťou radnice špecifikovanou v odseku 1.2 spoločný dvor, nachádzajúci sa na pozemku KN-C parc. č. 1449/1, zapísaný na LV č. 5661 m², vedený Správou katastra Banská Bystrica, Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1249 m², katastrálne územie Banská Bystrica (ďalej len „**spoločný dvor**“).
- 1.5 Špecifikácia priestorov so spoločným užívaním ako aj ich grafické zobrazenie sa nachádza v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto dohody.
- 1.6 Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto dohody sa vzťahujú na právnych nástupcov zmluvných strán, resp. ich nájomcov, pokiaľ to v tejto dohode nie je uvedené inak.

Čl. II Predmet dohody

- 2.1 Predmetom tejto dohody je spoločné užívanie nebytových priestorov nehnuteľností vo vlastníctve MBB, a to nasledovne:
- Predmetom spoločného užívania sú
 - nebytové priestory nehnuteľnosti vo vlastníctve MBB uvedenej v bode 1.1 na jej každom poschodí t.j. 1.PP, 1NP, 2NP a 3NP (vid' príloha č. 1) a jedná sa o nebytové priestory uvedené v bode 1.3 - „zádverie, schodisko a výťah“ susediacich s priestormi historickej časti radnice, do ktorých je z dvorového traktu radnice bezbariérový prístup (PREDMET A);
 - malá rokovacia miestnosť v historickej časti radnice (PREDMET B);
 - parkovacie miesta na spoločnom dvore (PREDMET C);
 - v ďalšom texte PREDMET A, PREDMET B a PREDMET C spolu tvoria „predmet spoločného užívania“.

- Zmluvné strany sa dohodli, že PREDMET A a C budú v spoločnom užívaní denne bez akýchkoľvek časových obmedzení.
 - Správu týchto nebytových priestorov spoločného užívania, ako aj s tým súvisiacich zariadení (výťah), týkajúcu sa prevádzky, údržby a starostlivosti a úhrady všetkých nákladov (platby služieb, energií, opráv, revízií, atď.) zabezpečuje BBSK na vlastné náklady (PREDMET A).
 - MBB poskytne bezodplatne pre BBSK malú rokovaciu miestnosť (PREDMET B) nachádzajúcu sa v historickej časti radnice v časovom rozsahu 16 hodín mesačne účtovaných za ročné zúčtovacie obdobie v celkovom časovom rozsahu 192 hodín za kalendárny rok. Po vyčerpaní stanoveného ročného časového limitu bude BBSK za používanie priestoru malej rokovacej miestnosti platiť v zmysle platného cenníka prenájmu predmetného priestoru MBB. Objednanie termínu a času použitia malej rokovacej miestnosti v čase bezodplatného poskytnutia bude prebiehať v časovom predstihu podľa Prevádzkového poriadku Radnice platný a účinný od 01.04. 2011 (Prevádzkový poriadok Radnice tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č. 2) a rezervácia bude záväzná pre obidve zmluvné strany bez možnosti jednostranného zrušenia rezervácie ktoroukoľvek zmluvnou stranou.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli na zákaze obmedzenia plôch pre parkovanie vozidiel (PREDMET C) a im pridelených parkovacích miest ako aj prístupu do spoločného dvora k týmto plochám z určenej pozemnej komunikácie. Plochami pre parkovanie vozidiel sa rozumejú časti spoločného dvora, určené na parkovanie vyznačeným vodorovným dopravným značením.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli na spoločnom užívaní parkovacích miest (PREDMET C) na spoločnom dvore, ktoré sú umiestnené na pozemku vo vlastníctve MBB nasledovne:
- Predmetom spoločného užívania sú parkovacie miesta na spoločnom dvore vo vlastníctve MBB uvedenej v bode 1.4..
 - Zmluvné strany sa ďalej dohodli na rozdelení užívania parkovacích miest umiestnených na spoločnom dvore v pomere úžitkových plôch dvorového traktu radnice (BBSK) a historickej časti budovy (MBB). Úžitková plocha dvorového traktu radnice je 1 010 m². Úžitková plocha historickej časti radnice je 1 847 m². Celkový počet parkovacích miest je 19, z čoho BBSK užíva 7 miest (s číslami 1 až 7) a MBB užíva zvyšných 12 miest (s číslami 8 až 19).
 - Vyššie uvedené parkovacie miesta budú v spoločnom užívaní denne bez akýchkoľvek časových obmedzení.
 - Správu parkovacích miest, ktoré sú predmetom spoločného užívania na spoločnom dvore, týkajúcu sa prevádzky, údržby a starostlivosti zabezpečuje MBB, pričom tieto náklady sa delia po následnej realizácii nákladov v pomere užívaných parkovacích miest na BBSK a MBB, t.j. v pomere 7:12.
 - Zmluvné strany sa dohodli, že MBB je oprávnený využívať väčší počet parkovacích miest, ako je počet uvedený v tomto bode tejto dohody, a to výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu BBSK, pričom takýto súhlas je oprávnený udeliť MBB len vedúci Odboru podporných služieb BBSK. Takýto písomný súhlas môže byť však vydaný výhradne na konkrétny účel s platnosťou na obmedzený čas, a to v dĺžke trvania neprevyšujúcej sedem kalendárnych dní.
 - Zmluvné strany sa dohodli, že BBSK je oprávnený využívať väčší počet parkovacích miest, ako je počet uvedený v tomto bode tejto dohody, a to výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu MBB, ktorý je oprávnený udeliť BBSK štatutárny zástupca MBB. Takýto písomný súhlas môže byť však vydaný výhradne na konkrétny účel s platnosťou na obmedzený čas, a to v dĺžke trvania neprevyšujúcej sedem kalendárnych dní.
 - Zmluvné strany sa, v prípade údržby spoločného dvora (pozemkov spoločného užívania), môžu dohodnúť aj na inom rozdelení práv a povinností údržby spoločného dvora, avšak takáto dohoda musí mať charakter písomného dodatku k tejto dohode, resp. samostatná dohoda zmluvných strán o rozdelení kompetencií v údržbe spoločného dvora s určením vzájomných práv a povinností.

2.4 Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe a dodávke studenej úžitkovej vody ako aj odvádzania odpadových vôd kanalizáciou nasledovne:

- Hlavným odberateľom, a teda platiteľom za služby dodávky studenej úžitkovej vody a odvádzania odpadových vôd kanalizáciou je MBB.
- Z vyššie uvedeného vyplýva povinnosť pre MBB dodávať pre BBSK do dvorového traktu radnice studenú úžitkovú vodu a následne po obdržaní faktúry za túto dodávku, na základe pomerových meračov umiestnených v kotolni budovy dvorového traktu radnice následne refakturovať skutočne odobraté množstvo, a to na základe cien fakturovaných jeho dodávateľom.
- BBSK sa zaväzuje tieto náklady za tzv. vodné a stočné včas platiť na základe vystavenej a doručenej faktúry spĺňajúcej náležitosti daňového dokladu. Splatnosť tejto faktúry nemôže byť menej ako 30 dní od jej doručenia BBSK.

2.5 Zmluvné strany sa ďalej dohodli na spôsobe a dodávke tepla na kúrenie a ohrev teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“) nasledovne:

- Hlavným dodávateľom tepla a TÚV môže byť tretia strana (ďalej len „dodávateľ tepla a TÚV“) respektíve jedna zo zmluvných strán.
- V prípade, ak bude dodávateľom tepla a TÚV tretia strana, bude cena za teplo rozúčtovaná na základe jeho cenových podmienok, ktoré musia byť v súlade s maximálnymi cenovými hladinami určenými ÚRSO a zohľadnením pomerového merania odberu tepla a TÚV zvlášť pre BBSK a MBB podľa pomerových meračov umiestnených v kotolni.
- V prípade, ak bude dodávateľom tepla a TÚV jedna zo zmluvných strán, bude cena za teplo tvorená zo skutočných vstupných nákladov (voda, plyn, atď.) vrátane ceny prác a súvisiacich služieb (revízie a odborné prehliadky) so zohľadnením pomerových meračov umiestnených v kotolni a bude rozúčtovaná na základe tohto podľa skutočných odberov, ako konečná cena tepla a TÚV.

Čl. III.

Trvanie dohody

- 3.1 Táto dohoda sa uzatvára na dobu určitú, a to do nadobudnutia účinnosti dohody o spoločnom užívaní priestorov nehnuteľnosti uzatvorenej zmluvnými stranami.
- 3.2 Obidve zmluvné strany môžu túto dohodu ukončiť dohodou, výpoveďou alebo jednostranným odstúpením pre neplnenie zákonných a/alebo zmluvných podmienok a povinností, či spôsobilosti k právnym úkonom.
- 3.3 V prípade, keď BBSK nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I ods. 1.1 tejto dohody, resp. najneskôr do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o zápise vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam, zmluvné strany budú povinné uzatvoriť dohodu o spoločnom užívaní priestorov nehnuteľnosti, ktorou zosúladiu skutočný stav so stavom upraveným v dohode, pričom účel tejto dohody zostane zachovaný.

Čl. IV.

Ukončenie dohody

- 4.1 Túto dohodu môže v zmysle tejto dohody ukončiť ktorákoľvek zmluvná strana písomnou výpoveďou, a to aj bez uvedenia dôvodu.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli na 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

- 4.3 Od tejto dohody môže BBSK písomne odstúpiť najmä, ak:
- MBB užíva predmet dohody v rozpore s touto dohodou,
 - MBB hrubým spôsobom narušuje pokoj a poriadok na spoločnom dvore alebo v nebytových priestoroch, ktoré sú určené na spoločné užívanie,
 - MBB obmedzuje BBSK v jeho právach na užívanie svojho vlastníctva a predmetu tejto dohody.
- 4.4 MBB môže od tejto dohody písomne odstúpiť, ak:
- BBSK užíva predmet dohody v rozpore s touto dohodou,
 - BBSK hrubým spôsobom narušuje pokoj a poriadok na spoločnom dvore alebo v nebytových priestoroch, ktoré sú určené na spoločné užívanie,
 - BBSK obmedzuje MBB v jeho právach na užívanie svojho vlastníctva a predmetu tejto dohody.
- 4.5 Účinky odstúpenia od tejto dohody nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia od tejto dohody druhej zmluvnej strane.
- 4.6 O skončení dohody sa môžu dohodnúť zmluvné strany ich vzájomnou písomnou dohodou.

Čl. V. Osobitné dojednania

- 5.1 Základnou povinnosťou užívania nebytových priestorov spoločného užívania pre MBB a jeho nájomcov je zabezpečenie kontrolovaného vstupu jeho návštev a pohybu jeho osôb (t.j. zamedzenie vstupu nežiaducich osôb) do nebytových priestorov spoločného užívania vo vlastníctve, resp. v užívaní BBSK (PREDMET A). Rovnako je povinnosťou BBSK a jeho nájomcov zabezpečenie kontrolovaného vstupu jeho návštev a pohybu jeho osôb (t.j. zamedzenie vstupu nežiaducich osôb) do nebytových priestorov spoločného užívania vo vlastníctve, resp. v užívaní MBB (PREDMET B).
- 5.2 MBB nie je oprávnený dať nebytové priestory, ktoré sú predmetom spoločného užívania (PREDMET A) alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu BBSK;
- 5.3 MBB aj BBSK sú povinní dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých nebytových priestoroch (PREDMET A a B). MBB aj BBSK sú povinní v predmete spoločného užívania dodržiavať všetky zásady bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj ochrany pred požiarom a v tomto rozsahu zodpovedá za všetkých svojich zamestnancov, ako aj návštevy a pod..
- 5.4 MBB aj BBSK sa zaväzujú, že budú dodržiavať vo všetkých nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom spoločného užívania, a pred vstupom do týchto nebytových priestorov čistotu a poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje jeho charakter.
- 5.5 MBB aj BBSK sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia predmetu dohody, resp. ustanovení tejto dohody.
- 5.6 MBB aj BBSK sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by rušili druhú stranu pri užívaní dvorového traktu radnice, vrátane nebytových priestorov, ktoré sú predmetom spoločného užívania.

- 5.7 MBB aj BBSK sa zaväzujú počínať si v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom spoločného užívania tak, aby na nich nedochádzalo ku škodám, resp. k ich znehodnocovaniu, inak zodpovedajú za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Dohodu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán formou podpísaných a očíslovaných dodatkov k dohode.
- 6.2 Zmluvné strany prehlasujú, že dohoda nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že text dohody je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle, že si túto dohodu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto dohody zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 6.3 Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom portáli BBSK v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto dohody, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto dohodu. V prípade, že taká okolnosť existuje zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane na základe tohto vyhlásenia.
- 6.5 V prípade, ak bude podľa tejto dohody potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto dohody a to až dovtedy kým nebude prípadná zmena jej adresy písomne oznámená tej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti ako nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
- 6.6 Táto dohoda bude vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom každá zo strán tejto dohody obdrží po dva rovnopisy.
- 6.7 Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z dohody, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od dohody odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od dohody doručené druhej zmluvnej strane.
- 6.8 Ak niektoré ustanovenia tejto dohody nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto dohody. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto dohody a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto dohody, pokiaľ pri uzatváraní tejto dohody zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 6.9 Zmluvné vzťahy neupravené touto dohodou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 6.10 Neoddeliteľnými prílohami tejto dohody sú:

- Príloha č. 1 - Špecifikácia priestorov so spoločným užívaním ako aj ich grafické zobrazenie
- Príloha č. 2 – Prevádzkový poriadok Radnice

V Banskej Bystrici dňa: 1.10.2013

V Banskej Bystrici dňa: 1.10.2013

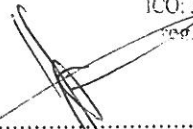
BBSK:

MBB:



.....
Ing. Vladimír Maňka,
predseda BBSK

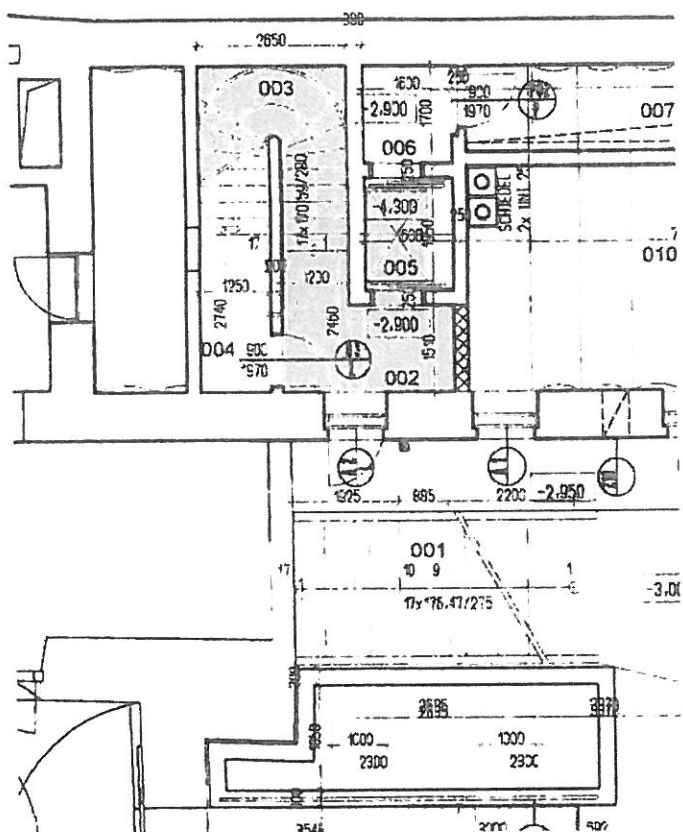
MBB s.r.o. -2-
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225 IČ DPH: SK2020093504
reg. OS BR odd.: Sa, v.l.č. 601/S



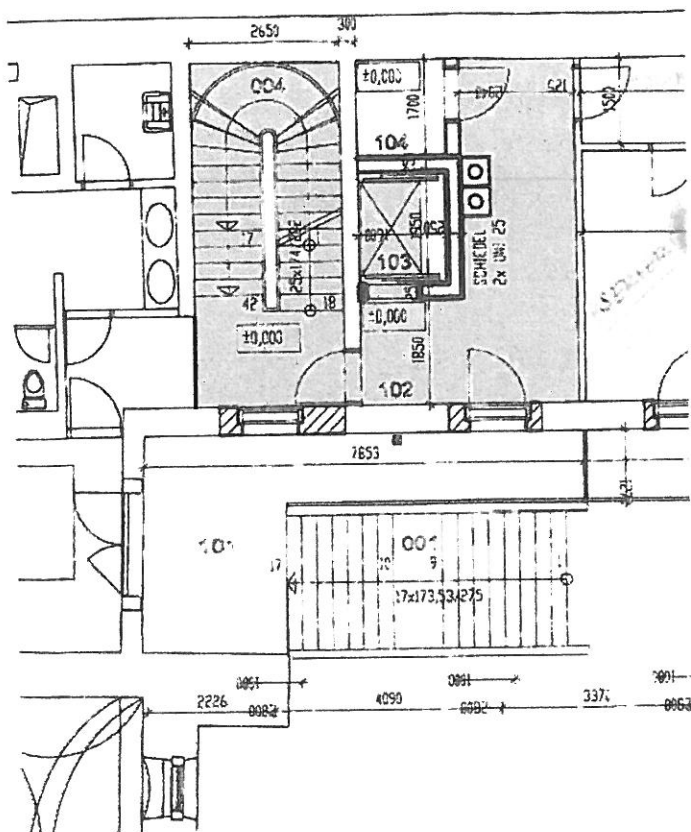
.....
Ing. Ľubomír Bobák
predseda predstavenstva

Príloha č. 1 "Dohoda o dočasnom spoločnom užívaní priestorov nehnuteľnosti"
GRAFICKÉ ZOBRAZENIE PRIESTOROV SO SPOLOČNÝM UŽÍVANÍM – PODĽA POSCHODÍ

1.PP (PRÍZEMIE)

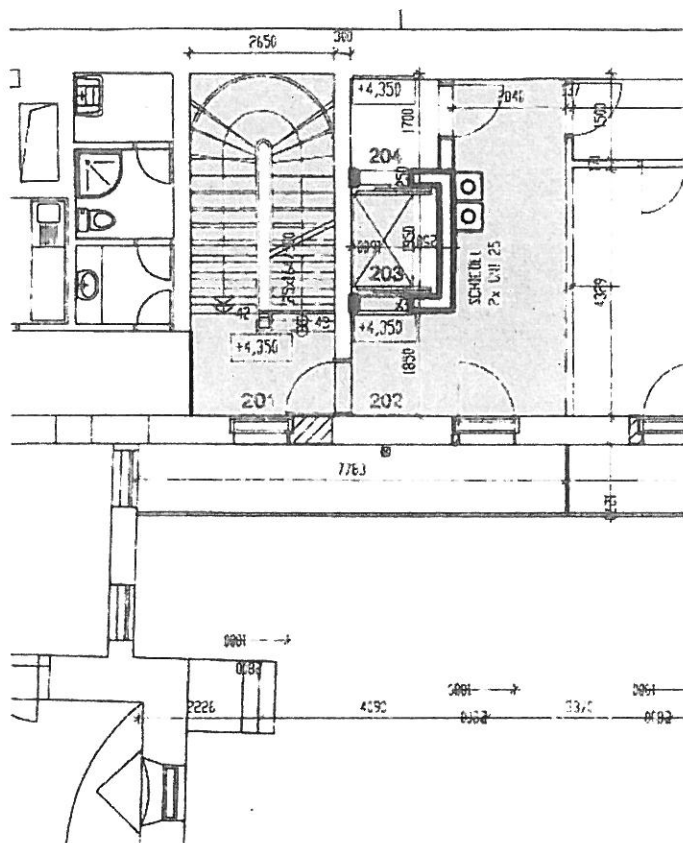


1.NP (1. POSCHODIE)



Príloha č. 1 "Dohoda o dočasnom spoločnom užívaní priestorov nehnuteľnosti"
GRAFICKÉ ZOBRAZENIE PRIESTOROV SO SPOLOČNÝM UŽÍVANÍM – PODĽA POSCHODÍ

2.NP (2. POSCHODIE)



3.NP (3. POSCHODIE)

