

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v platnom znení, medzi:

Prenajímateľ : Mesto Banská Štiavnica
So sídlom : Radničné námestie č. 1, 969 24 Banská Štiavnica
IČO : 00 320 501
DIČ : 2021107308

na základe mandátnej zmluvy zastúpený :

Mandatárom : Bytová správa s. r. o.
So sídlom : Dolná 2, 969 01 Banská Štiavnica
IČO : 36 045 196
DIČ : 2020066477
IČ DPH : SK2020066477

Štatutárny orgán : RNDr. Pavel Bačík, konateľ

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel s.r.o
vložka č. 6793/S

Bankové spojenie : VUB a.s. Banská Štiavnica
Číslo účtu: SK51 0200 0000 0014 1101 2051

Nájomcom: Hlavný bankový úrad
Kammerhofská 25, 969 01 Banská Štiavnica
IČO 31780270
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK8081800000007000061841

Zastúpeným: Ing. Bohumírom Zvrškovcom, predsedom

I.

Predmet nájmu:

1. Mandatár poverený vlastníkom bytového domu v Banskej Štiavnici, postaveného na C KN parc. č. 3929, výmera 443 m², súpisné číslo 184, zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 1 pre katastrálne územie Banská Štiavnica, Mesto Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ulica Kammerhofská 9 (ďalej len Bytový dom“) prenecháva nájomcovi bytu do užívania trojizbový byt č. 1 na prízemí v bytovom dome . (ďalej len „byt“).

1.1 Evidenčné číslo bytu:.....2701..... (podľa evidencie mandatára)

2. Byt podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov patrí do I. kategórie.

3. Byt pozostáva z troch izieb, kuchyne, kúpeľne , WC o celkovej ploche 89,31 m² , podľa preberacieho protokolu, ktorý je súčasťou zmluvy

4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil mandátárovi počet osôb, ktoré budú v predmetnom byte bývať: Neuplatňuje sa

II.

Doba nájmu

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.02.2022 do 31.01.2025**, na základe Dohody o užívaní bytu uzatvorenej medzi Mestom Banská Štiavnica a Hlavným banským úradom Banská Štiavnica, dňa 22.1.2016 a to za podmienok uvedených v dohode. Nájom po troch rokoch môže byť uzatvorený len na základe súhlasu vlastníka bytov.

Nájom po troch rokoch môže byť uzatvorený len na základe súhlasu vlastníka bytov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ bude informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania a opatrenia pri neplatení úhrad nájomníkmi

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť mandátárovi nájomné za byt a služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné vrátane úhrady fondu prevádzky údržby a opráv a služby poskytované s užívaním bytu budú uvedené v „Kalkulácii mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu a služieb spojených s užívaním bytu“ (predpis platieb)“, ktoré budú v prípade zmeny cien aktualizované.
3. Platba bude vykonaná : na účet mandátára vo VUB a.s Žiar nad Hronom, expozitúra Banská Štiavnica : č.ú. SK51 0200 0000 0014 1101 2051, mesačne, vždy do 25-teho dňa za aktuálny mesiac.
 - 3.1 Pri platbe poštovým poukazom, alebo prevodným príkazom z účtu v banke vždy uvádzať ako variabilný symbol evidenčné číslo bytu mandátára 2701.
 - 3.2 Pri zmene spôsobu platby nájomca túto skutočnosť oznámi mandátárovi najneskôr do konca kalendárneho mesiaca v ktorom je povinnosť platiť úhradu.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, mandatár má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Mandatár oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred vykonaním zmeny.
5. Neplatenie úhrad nájomcom

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu, v určenej lehote splatnosti je povinný zaplatiť mandatárovi poplatok z omeškania vo výške 5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1 € za každý i začatý mesiac omeškania.

5.1 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu po ich splatnosti mandatár mu zašle upomienku na zaplatenie dlžnej sumy zvýšenej o penále z omeškania a náklady poštovného.

5.2 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu ani po upomienke mandatár písomne a preukázateľne vyzve nájomcu k zaplateniu dlžoby. Súčasne ho upozorní, že v prípade nezaplatenia pristúpi k vyst'ahovaniu nájomcu, pričom si uplatní požiadavku na náhradu trov konania s príslušenstvom (súdne poplatky, odmena advokáta a náklady mandatára).

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu, vykázaný nedoplatok z vyúčtovania, penále z omeškania a s tým súvisiace náklady mandatára za čas dlhší ako tri mesiace, mandatár vykoná nasledovné opatrenia:

6.1 Mandatár pristúpi k súdnemu vymáhaniu, pričom si uplatní požiadavku na náhradu trov konania s príslušenstvom a náhradu škody (súdne poplatky, odmena advokáta a náklady mandatára).

6.2 Mandatár v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka požiada súd o privolenie na vypovedanie nájmu.

6.3 Mandatár pristúpi k obmedzeniu služieb alebo prestane poskytovať služby spojené s užívaním bytu, napríklad zastavenie dodávky teplej úžitkovej vody, nevykonanie údržby v bytoch okrem havarijných situácií.

6.4 Mandatár môže v prípade zreteľa hodných dôvodov pristúpiť k dohode o splácaní nedoplatku nájomcom, v mesačných splátkach. Podmienkou platnosti dohody je pravidelné mesačné platenie nájomného, preddavkov a splátok nedoplatku. Platby musia byť vykonané formou dobrovoľných priamych zrážok zo zdroja príjmu v prospech mandatára, ako priamemu príjemcovi.

7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu mandatár vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok, v rovnakom termíne sa zúčtuje aj depozit zložený podľa bodu č. 2 tejto zmluvy v prípade ukončenia nájomného pomeru.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

a) preplatok vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo po dohode s nájomcom bude preplatok použitý na úhradu nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.

b) nedoplatok zaplatí nájomca do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti mandátára a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 až 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v platnom znení .

2. Práva a povinnosti nájomcu:

2.1 Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu mandátára, a to ani na svoje náklady.

2.2 Nájomca nie je oprávnený vykonať výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb na trvalé bývanie bez predchádzajúceho súhlasu mandátára.

2.3 Nájomca je povinný v prípade, že keď dôjde k zmene skutočností, ktoré sú určujúce pre výšku nájomného a preddavkov za poskytované služby, tieto oznámiť do 15 dní od ich vzniku mandátárovi. K zmene nájomného a preddavkov za poskytované služby dôjde od prvého dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

2.4 Nájomca je povinný dať na nevyhnutnú dobu súhlas mandátárovi a umožniť mu prístup do bytu za účelom prekontrolovania stavu bytu, kontroly a údržby zariadení a dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca je tiež povinný v zmysle § 18 odst. 1 zák. č. 443/2010 z. z. umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu.

2.5 Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, upratovať spoločné priestory a vykonávať zimnú údržbu podľa rozpisu služieb.

2.6 Nájomca je povinný užívať byt v súlade s Pravidlami užívania, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy.

3. Práva a povinnosti mandátára

3.1 Mandatár je povinný, za podmienky dodržiavania povinností nájomcom, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

3.2 Mandatár uzná nájomcovi primeranú zľavu z nájomného alebo z poskytovaných služieb, ak nájomca preukáže skutočnosť, ktorá bráni riadnemu užívaniu bytu podľa tejto zmluvy ak si toto právo nájomca uplatní v zákonnej lehote.

4. Neplnenie bodov III-5, III-6, IV-2.1, IV-2.2, IV-2.3, IV-2.4, IV- 2.5 a IV-2.6 tejto zmluvy nájomcom je považované za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a je dôvodom na vypovedanie nájmu.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu alebo písomnou dohodou nájomcu a mandátára alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

3. Mandatár môže vypovedať nájom bytu len v súlade s platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať mandátárovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie (bez väd, vymaľované, s kompletnými elektroinštaláciami, zabudovanými technológiami, nepoškodenými podlahovinami, okennými a dvernými výplňami, nepoškodenými VZTI- vzduchotechnickými inštaláciami, ZTI-zdravotechnickými inštaláciami, nepoškodenými stenami a nepoškodenými obkladmi)t.j. stave spôsobilom na riadne užívanie vrátane vykonaných hygienických opatrení. Ak tak nevykoná je povinný uhradiť mandátárovi náklady na tie opravy a práce ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

5. Mandatár po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal bez súhlasu mandátára, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak mandatár od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom jej podpísania.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie si ponecháva mandatár a jedno vyhotovenie si ponecháva nájomca.

4. Mandatár a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Banskej Štiavnici dňa 18 januára 2022

Za prenajímateľa:
RNDr. Pavel Bačík
konateľ spoločnosti



Za nájomcu:
Ing. Bohumír Zvrškovec
predseda

Hlavný banský úrad
Kammerhofská 25
01 BANSKÁ ŠTIAVNICA



BYTOVÁ SPRÁVA s.r.o., Dolná 2
969 01 Banská Štiavnica
IČO: 36 045 195