

Zmluva o nájme bytu

č. 640/2024/CRZ

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

obchodné meno: **MBB a.s.**
sídlo: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: Ing. Dušan Argaláš - predseda predstavenstva
Mgr. Zuzana Detková - člen predstavenstva
IČO: 36 039 225
DIČ: 2020093504
IČ DPH: SK2020093504
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
BIC: GIBASKBX
č.účtu v tvare IBAN: SK23 0900 0000 0050 5316 7544
registrácia: spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S
(ďalej aj ako len 'prenajímateľ')

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Simona Berkyová**
dátum narodenia: [REDACTED]
toho času bytom: [REDACTED]
a
Meno a priezvisko: **Ján Kováč**
dátum narodenia: [REDACTED]
toho času bytom: [REDACTED]
(ďalej aj ako len 'nájomca')
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len 'zmluvné strany')

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl.I. Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Internátnej ulici, vchod 12, súpisné číslo 3513 (ďalej aj ako len 'dom'), dom je postavený na parcele registra 'C' KN č.1035 o výmere 365 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría. Táto nehnuteľnosť - dom je zapísaná v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom Jána Cikkera 12, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 3318, k.ú. Radvaň.
- Prenajímateľ dňa 29.09.2023 v bytovom dome Internátna 12 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 3513, zrealizoval na svoje náklady hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy tohto bytového domu vrátane inštalácie nových uzatváracích dynamických termostatických ventilov OVENTROP AQ s vetntilovou vložkou QA, inštalácie nových termostatických hlavíc OVENTROP UNI-HX, ktoré slúžia na regulovanie spotreby tepla na radiátoroch a inštalácie nových radiátorových skrutkovaní DANFOSS RLV-S.

Čl.II. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu holo byt č. 43, nachádzajúci sa na 8. podlaží, na Internátnej ulici, vchod 12, súpisné číslo 3513 (ďalej aj ako len 'byt'), ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v Čl.I. tejto zmluvy, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy, vrátane príslušenstva je vo výške 32.91 m².

3. Súčasťou bytu je jeho vybavenie, a to rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, vrátane uzatváracích ventilov a bytových vodomeroch na studenú vodu a teplú úžitkovú vodu (odpis na diaľku prostredníctvom internetu a zbernice dát), rozvody ústredného kúrenia vrátane panelových radiátorov, uzatváracích dynamických termostatických ventilov OVENTROP AQ s ventilovou vložkou QA, termostatických hlavíc OVENTROP UNI-HX, ktoré slúžia na regulovanie spotreby tepla na radiátoroch, radiátorových skrútkovaní DANFOSS RLV-S, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov umiestnených na radiátoroch (odpis na diaľku prostredníctvom internetu a zbernice dát), rozvody odpadových potrubí, rozvody elektroinštalácie, okrem stúpacích rozvodov, ktoré sú spoločné zariadenia domu a sú určené na spoločné užívanie.
4. Zariadením tohto bytu nie je vnútorné zariadenie, a to kuchynská linka vrátane drezu a jeho príslušenstva, digestor, elektrická dvojplatnička, drezová a umývadlová vodovodná batéria, umývadlo, WC misa s nádržkou, povrchové úpravy podláh, vnútorné dvere a osvetľovacie telesá.
5. S nájmom bytu je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Čl.III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od 14.11.2024 do 30.11.2024.

Čl.IV. Nájomné a úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu stanoví nájomcovi prenajímateľ v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu (ďalej aj ako len 'evidenčný list'), ktorý je priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov úhrad za plnenia a služby spojených s užívaním bytu a spôsob ich platenia. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne, formou doručenia evidenčného listu uvedeného v bode 1.tohto článku.
3. Nájomné spolu s preddavkami úhrad za plnenia a služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne do 25. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN : SK23 0900 0000 0050 5316 7544, BIC: GIBASKBX, VS : 501997 .
4. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu v zmysle evidenčného listu za príslušný mesiac a nedoplatky z vyúčtovania úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok riadne a včas, prenajímateľ neuzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na nasledujúci mesiac. Nájomca v tomto prípade je povinný byt odovzdať prenajímateľovi posledný deň v príslušnom mesiaci za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.
6. Prenajímateľ je povinný ročné vyúčtovanie preddavkov úhrad za plnenia a služby spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

7. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 2-násobku diskontnej sadzby NBS ročne, platnej k prvému dňu omeškania z dlžnej sumy, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Čl.V. Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca pri podpísaní tejto zmluvy uhradí do pokladne prenajímateľa v hotovosti finančnú zábezpeku (ďalej len ako 'zábezpeka') v plnej výške jedného mesačného nájomného a mesačného preddavku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vo výške 220.00 Eur.
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním tohto bytu.
3. Po skončení nájmu bytu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca odovzdal byt v zmysle Čl.VI. bod 9. tejto zmluvy a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s predmetom nájmu, vrátane nedoplatkov z vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním za príslušný kalendárny rok.

Čl.VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v takom stave ako je to uvedené v Čl. II. tejto zmluvy. Odovzdanie bytu sa vykoná fyzickou obhliadkou bytu za prítomnosti oboch zmluvných strán, o čom spíšu obe zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - a) nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov v dome,
 - b) dodržiavať ustanovenia Domového poriadku pre bytový dom Internátna 12, súpisné číslo 3513,974 04 Banská Bystrica zo dňa 19.9.2016 v plnom rozsahu, ktorý je priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
 - c) odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
 - d) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, ak pôjde o odpisy stavov pomerových meračov SV a TUV, odpočet pomerových meračov tepla, opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z bytu, alebo ak je oprava nevyhnutná v záujme iného nájomcu bytu a za účelom kontroly technického stavu bytu,
 - e) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. rozvodov tepla, teplej a studenej vody a iné),
 - f) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a domu.
3. Zmluvné strany sa na návrh nájomcu vzájomne dohodli, že vnútorné zariadenie uvedené v Čl.II. bod 4. tejto zmluvy si nájomca kúpi a jeho montáž zabezpečí na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie zo strany prenajímateľa, vrátane okien, vchodových dverí, zásuviek a vypínačov a to aj v prípade zániku nájmu v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu uhrádzať na vlastné náklady všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, náklady spojené s bežnou údržbou, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami, ktoré užívajú byt na účel nájmu uvedený v Čl. III. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ s výnimkou opráv týkajúcich sa vnútorného zariadenia uvedeného v bode 3. tejto zmluvy a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte okrem montáže vnútorného zariadenia uvedeného v bode 3. tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Ak nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu pri odovzdaní bytu alebo počas nájmu bytu, aby byt dal do pôvodného stavu alebo zaplatil skutočnú škodu, ktorá týmito úpravami prenajímateľovi vznikla.
6. Ak na stavebné úpravy v byte vydá prenajímateľ písomný súhlas, nájomca ich vykoná na vlastné náklady bez nároku na ich zaplatenie a to aj v prípade zániku nájmu v zmysle Čl.VII. tejto zmluvy.
7. Nájomca nesmie dať byt alebo časť bytu do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný do 14 kalendárnych dní ako zmeny nastali, oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. narodenie dieťaťa, úmrtie a pod.).
9. Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal. Odovzdanie bytu sa vykoná fyzickou obhliadkou bytu za účasti oboch zmluvných strán, o ktorej spíšu zmluvné strany Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu. Túto zápisnicu podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný termín odovzdania bytu v zmysle tohto bodu si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.
10. Nájomca berie na vedomie, že počas celej doby nájmu nemá nárok na poskytnutie akejkoľvek zľavy na mesačnom nájomnom a ani na výške finančnej zábezpeky uvedenej v Čl. V. tejto zmluvy.
11. V prípade zistenia akéhokoľvek poškodenia uzatváracích dynamických termostatických ventilov OVENTROP AQ s ventilovou vložkou QA, termostatických hlavíc OVENTROP UNI-HX, ktoré slúžia na regulovanie spotreby tepla na radiátoroch a radiátorových skrutkovanií DANFOSS RLV-S uvedených v Čl. I. bod 2. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť ich výmenu na náklad nájomcu bytu.

Čl.VII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) ak nájomca nedodržiava domový poriadok, o čom sú vedené záznamy, čoho dôsledkom môže byť okamžité ukončenie tejto zmluvy.

Čl.VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že 'adresa na doručovanie' je adresa sídla a adresa toho času bytom, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy sídla a adresy toho času bytom je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
3. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo

prijatie odmietnuté. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Čl.IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ určí poverenú osobu, ktorá bude v mene prenajímateľa zabezpečovať plnenia a dodržiavania ustanovení domového poriadku. V prípade, ak prenajímateľovi vzniknú akékoľvek náklady spojené s nedodržiavaním ustanovení domového poriadku, prenajímateľ tieto náklady rozpočíta medzi všetky byty rovnakým dielom, ktoré je potom každý nájomca povinný uhradiť bez rozdielu v plnej výške, s výnimkou bytov prenajatých Mestu Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade potreby zabezpečiť súčinnosť medzi poverenou osobou a pracovníkom prenajímateľa.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a inými právnymi predpismi platnými na území SR.
4. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
5. Osobné údaje prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva v zmysle Nariadenia EP a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov, ďalej aj ako len 'Nariadenie GDPR') a /alebo zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj ako len 'zákon o ochrane osobných údajov') v informačnom systéme osobných údajov s názvom 'IS prenájom bytov' registrovaným Úradom na ochranu osobných údajov SR pod registračným číslom 201402271.
6. Táto zmluva, vrátane evidenčného listu je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) rovnopis tejto zmluvy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis tejto zmluvy obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu, vrátane evidenčného listu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu túto zmluvu obe zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa
Prenajímateľ:

V Banskej Bystrici, dňa
Nájomca:

.....
MBB a.s.
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Simona Berkyová

.....
MBB a.s.
Mgr. Zuzana Detková
člen predstavenstva

.....
Ján Kováč

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 3513
 Č.bytu : 43
 Sp.platby : P

Var.sym. : 501997
 Účet-IBAN : SK2309000000005053167544
 BIC -Banka: GIBASKBX - SLSP a.s.

Nájomník **Simona Berkyová**
Ján Kováč

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1 Vykurovanie:ustredne kurenie Výška miestností: 2.60 m
 Podlažie : 8 Kúpeľňa: Vlastna,bez WC,v byte WC: vlastny v byte

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		PODLAHOVÁ PLOCHA	
1.miestnosť	16.90 m2	Kuchyňa	11.21 m2	Kúpeľňa	0.96 m2	ÚK	32.91 m2
2.miestnosť	0.00 m2	Neob.kuchyňa	0.00 m2	WC	1.60 m2		
3.miestnosť	0.00 m2	Predsieň	2.24 m2			SLUŽBY	30.35 m2
4.miestnosť	0.00 m2	Hala	0.00 m2				
5.miestnosť	0.00 m2	Komora	0.00 m2	MIMO BYTU			
6.miestnosť	0.00 m2	Rezerva 1	0.00 m2	Pivnica	0.00 m2		
Obyt.kuchyňa	0.00 m2						
CELKOM	16.90 m2		13.45 m2		2.56 m2		

S POLUBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno	Vzťah	Meno
syn(dcera)		syn(dcera)	

Počet členov domácnosti celkom: 4

OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU [Eur]	ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE ZARIADENIE [Eur]		
Kuchynská linka	Chýba plyn alebo el.na varenie	0.00	
Sporák, varič	Len sprch. alebo kúpeľňový kút	0.00	
Vstavaná skriňa	Záchod v kúpeľni	14.51	
Elektrický bojler	Ohrev vody v kach.na tuhé palivo	0.00	
Prietokový ohrievač vody	Chýba špajza alebo vst.skriňa	3.82	
Zdroj tepla	Chýba pivnica	3.82	
Meracie a regul.zariadenie	Prísluš.mimo bytu (I.a II.kat.)	0.00	
Vodomery	Čiastoč.zákl.vybavenie (I.kat.)	0.00	
	Len jedna miestnosť	0.00	
CELKOM mesačne		0.00	
CELKOM ročne	ZNÍŽENIE CELKOM ročne	0.00	22.14

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ [Eur]	
Za obytnú plochu (mesačne) +	21.93
Za vedľajšiu plochu (mesačne) +	7.84
Za plochu spolu (ročne) =	357.23
Za základné vybavenie (ročne) +	234.55
Za ostatné vybavenie (ročne) +	0.00
Za chýbajúce vybavenie (ročne) -	22.14
Maximálne nájomné (ročne) =	569.64
10% za suterén (ročne) -	0.00
5% za výtah (ročne) -	0.00
10% za výtah (ročne) -	0.00
5% za výšku nad 3,4m (ročne) -	0.00
Iné zľavy (ročne) -	0.00
Kalkulované nájomné (ročne) =	569.64

Mesačná výška nájmu 47.47

ZÁLOHY A POPLATKY [Eur]	
Teplo na vykurovanie	76.00
Teplo na ohrev TUV	43.00
Vodné a stočné	43.54
Výtah	4.00
Osvetlenie spoloč. priestorov	2.00
Zrážková voda	0.70
Drobné opravy	3.29

Celková mesačná úhrada 220.00 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 14.11.2024 do: 30.11.2024
 Dátum platnosti od : 14.11.2024
 Vybavuje: Lapinová , 0918 966 618, mail: elena.lapinova@mbb.sk
 Vypracované dňa: 12.11.2024

.....
 prenajímateľ

.....
 podpis nájomníka



DOMOVÝ PORIADOK

pre bytový dom Internátna 12, súpisné číslo 3513, 974 04 Banská Bystrica

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Spoločnosť MBB a.s., ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica (ďalej aj ako len „prenajímateľ“) je výlučným vlastníkom bytového domu Internátna 12, 974 04 Banskej Bystrici (ďalej aj ako len „bytový dom“). Prenajímateľ je zároveň aj správcom bytového domu.
2. Tento domový poriadok upravuje podmienky a spôsob užívania bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome Internátna 12, 974 04 Banská Bystrica, vrátane spoločných častí a spoločných zariadení domu. Byty užívajú nájomcovia a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe nájomných zmlúv uzavretých s prenajímateľom na dobu určitú a neurčitú.
3. Obsah vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu bytu je primárne určený Občianskym zákonníkom v platnom znení, nájomnou zmluvou a týmto domovým poriadkom.
4. Nájomca bytu je fyzická alebo právnická osoba, ktorá s prenajímateľom uzavrela platnú zmluvu o nájme bytu v bytovom dome (ďalej aj ako len „nájomca bytu“), v zmysle platného VZN Mesta Banská Bystrica č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica v úplnom znení.
5. Osoby žijúce v spoločnej domácnosti sú fyzické osoby, ktoré žijú s nájomcom v predmetnom byte a sú evidované na evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy (ďalej aj ako len „osoby žijúce v spoločnej domácnosti“).
6. Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
7. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vodovodné batérie, sprchové kúty, WC misa, drezová skrinka, dvojplatnička a iné.
8. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
9. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, kočíkárne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické prípojky.

Článok II.

Práva a povinnosti nájomcu bytu spojené s nájmom bytu

1. Nájomcovia bytu sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce výkon práv vyplývajúcich z nájomného vzťahu pre všetkých nájomcov bytov v bytovom dome.
2. Výkon práv a povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z nájomného vzťahu musí byť v súlade s dobrými mravmi a nesmie bez právneho dôvodu zasahovať nad mieru primeranú okolnostiam do práv a oprávnených záujmov prenajímateľa, ostatných nájomcov a osôb žijúcich v ich spoločnej domácnosti.

Článok III.

Užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sa užívajú zásadne na účely, na ktoré sú určené.
2. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je nájomcom bytov zakázané bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovať rôzne prevádzky, herne, dielne, posilňovne, sklady a iné.
3. O zmene užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu rozhoduje výlučne prenajímateľ bytového domu.
4. Prenajímateľ bytového domu určí aj ďalšie podmienky, ako je upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, využívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a pod.
5. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je zakázané skladovať motocykle, mopedy, pohonné hmoty, horľavý materiál a je zakázané manipulovať s horľavými a výbušnými látkami.
6. Spoločné časti a spoločné zariadenia domu, a to najmä spojovacie chodby pri bytoch, schodišťa, podesty, medzipodesty, balkóny na spojovacích chodbách pri bytoch musia byť trvale voľné a priechodné. Je zakázané nájomcom bytov umiestňovať akékoľvek predmety na spojovacích chodbách pri bytoch, schodištiach, podestách, medzipodestách a v ostatných spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
7. Hlavné uzávery vody, plynu, elektriny, kúrenia, kanalizačných a čistiacich otvorov a iných podobných zariadení musia byť označené viditeľnými orientačnými nápismi a trvalo prístupné pre uplatnenie požiarno-bezpečnostných zásahov a likvidáciu havarijných stavov.
8. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom je zakázané svojvoľne zasahovať do akýchkoľvek rozvodov ústredného kúrenia, rozvodov teplej a studenej vody, elektrických rozvodov, rozvodov kanalizácie, do meracej a regulačnej techniky v byte a v bytovom dome.
9. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom je akýmkoľvek spôsobom zakázané poškodzovať majetok prenajímateľa, t.j. spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu a byty, vrátane ich vybavenia. V prípade poškodenia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu neznámou osobou alebo osobami, bude táto škoda rozúčtovaná nájomcom bytového domu spoločne a nerozdielne.
10. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom, je zakázaný vstup do výťahovej šachty, do strojovne výťahu a na strechu bytového domu.
11. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom, je zakázané zasahovať a používať protipožiarnu hydrantu inak, ako na protipožiarnu účely. Protipožiarna hydranta musia byť v bezporuchovom a prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiarny ochrany umiestnených na viditeľnom dostupnom mieste.
12. Parkovanie motorových a iných vozidiel je povolené len na plochách, výslovne na tento účel určených. Parkovanie pred vchodom do bytového domu a na zelených plochách v okolí bytového domu je zakázané.
13. Každý nájomca bytu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinné predchádzať vzniku škôd a v prípade potreby vykonať v primeranom rozsahu opatrenia nevyhnutné na ich odvrátenie. Najmä je každý nájomca povinný dbať, aby nedochádzalo k znečisťovaniu spoločných častí a spoločných zariadení domu a k ich znehodnocovaniu a poškodzovaniu, napríklad nelegálnymi

- e) vykonať také opatrenia, aby sa nájomcom skladované potraviny a do domu prinesené komodity (napr. nábytok, ošatenie a pod.), nestali zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov; v prípade, že v bytovom dome je potrebné v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti vykonať deratizáciu, dezinfekciu alebo iné podobné opatrenie, je nájomca bytu povinný uhradiť všetky s tým spojené účelne vynaložené náklady, pričom nájomcovia bytu znášajú tieto náklady spoločne a nerozdielne.
3. Nájomcom bytov je prísne zakázané:
- vyhadzovať akékoľvek smeti a odpad (komunálny odpad) z okien bytu, balkónov bytu a lodžii bytu a iných spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - odkladať, resp. vyhadzovať akékoľvek smeti a odpad (komunálny odpad) v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (napr. v spojovacích chodbách pri bytoch, na schodišti a pod.),
 - vyhadzovať a zhromažďovať nadrozmerný odpad v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (napr. v spojovacích chodbách pri bytoch, na schodišti a pod.) a v okolí bytového domu, s výnimkou bodu 4. a 5. tohto článku,
 - v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach bytového domu fajčiť, požívať alkoholické nápoje a iné zákonom zakázané návykové látky.
4. Na veľkoobjemový zber nedrozmerného odpadu je Mestom Banská Bystrica určený termín, ktorý je zverejnený na webových stránkach mesta.
5. Nájomca bytu je povinný ukladať nadrozmerný odpad najskôr dva dni pred termínom, určeným na jeho odvoz, a to ku kontajnerom komunálneho odpadu.
6. Po pristavení veľkoobjemového kontajnera sú nájomníci bytov povinní tento nadrozmerný odpad vhodiť do pristaveného veľkoobjemového kontajnera (hlavne pôvodcovia nadrozmerného odpadu).
7. Spôsob a rozsah upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu určí prenajímateľ.
8. Každý nájomca bytu je povinný upratať spoločné časti a spoločné zariadenia domu v rozsahu:
- zametanie a umývanie vestibulu v bytovom dome, schodišťa, spoločných spojovacích chodieb pri bytoch, a ostatné chodby v bytovom dome raz za týždeň,
 - zametanie a umývanie podlahy vo výťahovej kabínke raz za týždeň,
 - zametanie schodiska pred vchodom do bytového domu zvonka raz za týždeň,
 - odpratávanie snehu a posyp v zimnom období podľa potreby a pokynov prenajímateľa,
 - čistenie okolia bytového domu podľa potreby a pokynov prenajímateľa.
9. Ak nájomca bytu nie je z akéhokoľvek dôvodu schopný upratovanie vykonať osobne alebo členmi svojej domácnosti, je povinný zabezpečiť za seba zodpovedajúcu náhradu.
10. Kontrolu dodržiavania harmonogramu, kvality ako aj koordináciu upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu a okolia bytového domu bude vykonávať osoba, určená prenajímateľom bytového domu.
11. V prípade zistenia nedodržiavania harmonogramu upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu a okolia bytového domu, jeho vykonávania v neúplnom rozsahu alebo v nedostatočnej kvalite je prenajímateľ bytového domu oprávnený zabezpečiť upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a okolia bytového domu iným vhodným spôsobom, na náklad nájomcu bytov, ktorý porušil povinnosti, uvedené v tomto odseku.
12. Nájomca bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní raz štvrtročne zúčastniť sa na brigáde v bytovom dome, predmetom ktorej bude upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v rozsahu:
- zametanie a čistenie suterénu v rozsahu podľa potreby,
 - umývanie okien a dverí v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,

- nočného pokoja (štekание, zavýjanie a pod.),
- d) sú splnené podmienky, určené Všeobecno záväzným nariadením mesta Banská Bystrica (VZN), v ktorom mestské zastupiteľstvo upravuje záväzné podmienky pre chov a držbu psov, mačiek a iných zvierat, vyhláškou č. 123/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o ochrane zvierat a zákonom č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti,
 - e) majiteľ riadne plní ďalšie povinnosti vypývajúce z držby psa (napr. platí daň za psa a pod.),
 - f) nájomca bytu chov a držbu psa riadne a včas nahlásil správcovi nájomných bytov alebo ním poverenej osobe.
2. Nájomcom bytov a s nimi žijúcimi osobami je prísne zakázané chovať iné zvieratá, okrem psov a mačiek.
 3. Nájomcovia bytov a s nimi žijúce osoby, sú povinní v prípade znečistenia spoločných častí a spoločných zariadení domu bytového domu domácimi zvieratami uvedenými v tomto článku toto znečistenie ihneď odstrániť.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bude vyvesený na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým nájomcom bytov, osobám žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti a návšteväť nájomcom bytov bytového domu.
2. Porušenie ustanovení tohto domového poriadku sa má za vážne porušenie zmluvných podmienok a môže viesť k okamžitému ukončeniu nájomného vzťahu. Dodržiavanie domového poriadku a sankcie plynúce z jeho porušovania sú neoddeliteľnou súčasťou nájomných zmlúv v predmetnom bytovom dome.
3. Tento Domový poriadok nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpísania štatutárnym orgánom spoločnosti MBB a.s., so sídlom ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 039 225, ktorým predstavenstvo spoločnosti v zložení Ing. Dušan Argaláš, predseda predstavenstva a JUDr. Juraj Džmura, člen predstavenstva.

V Banskej Bystrici, dňa 17.09.2016

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

MBB a.s. -I-
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225, IČ DPH: SK2020093504
reg. G3BB odd. 5r. 2. 601/S