

Zmluva o nájme bytu

č. 681/2024/CRZ

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

1. Prenajíateľ:

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 'prenajíateľ')

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Pavel Oláh**
dátum narodenia: **[REDAKOVANÉ]**
toho času bytom: **Internátna 12, 974 01 Banská Bystrica**
a
Meno a priezvisko: **Alena Tanková**
dátum narodenia: **[REDAKOVANÉ]**
toho času bytom: **Internátna 12, 974 01 Banská Bystrica**
(ďalej aj ako len 'nájomca')
(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len 'zmluvné strany')

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl.I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ 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 373 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. 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.
2. Prenajíateľ 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

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 4, nachádzajúci sa na 2. 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.

2. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy, vrátane príslušenstva je vo výške 60.86 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vybavenie, a to rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, vrátane uzatváracích ventilov a bytových vodomerov 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. 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 01.12.2024 do 31.12.2024.

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 : 501011 .
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 základnej úrokovej sadzby ECB zvýšenej o 5 percentuálnych bodov ročne, platnej k prvému dňu omeškania z dlžnej sumy, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Čl.V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a technický stav bytu je mu známy vzhľadom na skutočnosť, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy užíva byt na základe predchádzajúcich nájomných zmlúv a na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa zmluvné strany navzájom dohodli, že o odovzdaní bytu nebudú vyhotovovať osobitnú zápisnicu o odovzdaní bytu ku dňu podpísania tejto zmluvy, ale existujúca Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu sa bude považovať za zápisnicu k tejto zmluve.
2. Nájomca prehlasuje, že byt je v čase podpísania tejto zmluvy užívania schopný, všetky zariadenia predmety a iné zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
3. 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 závady 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 prenajímateľa a to najmä za účelom technickej kontroly ako aj vykonania deratizácie a dezinfekcie osobou poverenou prenajímateľom. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vstupu do bytu písomne, a to minimálne 7 dní vopred.
 - e) nájomca je povinný na vopred ohlásený termín deratizácie a dezinfekcie pripraviť byt podľa pokynov prenajímateľa, najmä je povinný pobaliť vybavenie kuchyne, kúpeľne, oblečenie a iné textilie do vriec a vrecia zaviazať, odstrojiť posteľ až na rám, odtiahnuť nábytok od stien, opustiť byt na dve hodiny po vykonaní postreku, textilie oprat' na vysokej teplote, neumývať ošetrované plochy minimálne dva týždne. Ak nájomca neumožní vykonanie deratizácie a dezinfekcie, prenajímateľ neuzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu a vyzve nájomcu na odovzdanie bytu.
 - f) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. rozvodov tepla, teplej a studenej vody a iné),
 - g) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a domu.
4. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, 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. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. z 18.apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte 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.

7. 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. VI. tejto zmluvy.

8. Nájomca nesmie dať byt alebo časť bytu do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie prenocovať v byte iné osoby. Ak nájomca opakovane umožní prenocovanie iných osôb v byte, prenajímateľ neuzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu a vyzve nájomcu na odovzдание bytu.

9. 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.).

10. Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe bytu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. Odovzдание 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, vrátane jeho príslušenstva a zariadenia v čase jeho odovzдания prenajímateľovi. Túto zápisnicu podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný termín odovzдания bytu v zmysle tohto bodu si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.

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. VI. 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. VII. 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 doručeníu dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručeníu dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručeníu 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. VIII. 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

.....
Pavel Oláh

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

.....
Alena Tanková

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 3513
 Č.bytu : 4
 Sp.platby : P

Nájomník **Pavel Oláh**
Alena Tanková

Var.sym. : 501011
 Účet-IBAN : SK2309000000005053167544
 BIC -Banka: GIBASKBX - SLSP a.s.

.....
 97404 Banská Bystrica 4

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1 Vykurovanie:ustredne kurenie Výška miestností: 2.60 m
 Podlažie : 2 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	60.86 m2
2.miestnosť	15.20 m2	Neob.kuchyňa	0.00 m2	WC	1.60 m2		
3.miestnosť	12.75 m2	Predsieň	2.24 m2			SLUŽBY	58.30 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	Piv. vyk.	0.00 m2	Pivnica	0.00 m2		
Obyt.kuchyňa	0.00 m2						
CELKOM	44.85 m2		13.45 m2		2.56 m2		

S POLUBÝVAJÚCI

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

Počet členov domácnosti celkom: 8

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

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

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

Mesačná výška nájmu 84.75

ZÁLOHY A POPLATKY [Eur]	
Teplo na vykurovanie	Osvetlenie spoloč. priestorov
Teplo na ohrev TUV	Zrážková voda
Vočné a stočné	Drobné opravy
Výtah	

Celková mesačná úhrada 313.00 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 01.12.2024 do: 31.12.2024
 Dátum platnosti od : 01.12.2024
 Vybavuje: Lapinová , 0918 966 618, mail: elena.lapinova@mbb.sk
 Vypracované dňa: 15.11.2024

.....
 prenajímateľ

.....
 podpis nájomníka

