

Zmluva o nájme bytu
č. 011/119/2003/MBB/M
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

1. Prenajíateľ : **MBB a.s.**
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
zapísaná v oddiele a.s., vo vložke pod č.601/S
Okresným súdom oddelením obchodného registra
v Banskej Bystrici
v zastúpení: Ing. Ľubomír Bobák, predseda predstavenstva
IČO: 36 039 225
IČDPH: SK2020093504

a

2. Nájomca: **Ivana Ferková**
nar. : [REDAKOVANÉ], rodné číslo: [REDAKOVANÉ]
bytom: [REDAKOVANÉ]

Faruk Tahirovič
nar. :- [REDAKOVANÉ]
bytom: [REDAKOVANÉ]

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Čl. I.
Predmet nájmu

1.) Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania byt [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] nachádzajúci sa na [REDAKOVANÉ] poschodí obytného domu, súpisné číslo 5712 na [REDAKOVANÉ] v Banskej Bystrici (ďalej len byt), ktorého je prenajíateľ vlastníkom.

Čl. II.
Opis bytu

- 1.) Byt je vykurovaný ústredným kúrením, pozostáva z jednej obytnej miestnosti, vedľajších miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je pivnica č.B 15 nachádzajúca sa v obytnom dome. Celková výmera podlahovej plochy bytu s pivnicou je **41,05 m²** , z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je **38,35 m²** a celková podlahová plocha pivnice je **2,70 m²**.
- 2.) Byt je po kolaudácii užívania schopný, všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

- o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi a podpíšu ju obidve zmluvné strany
- 2.) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - 3.) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov v bytovom dome
 - odoberať teplo a teplú úžitkovú vodu z centrálného zdroja
 - dodržiavať ustanovenia domového poriadku vydaného správcom bytového domu
 - odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti
 - umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do jeho bytu správcovi bytového domu (alebo jeho zástupcovi, ktorý sa preukáže preukazom správcu na vstup do bytu), ak pôjde o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného nájomcu
 - nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení (napr. rozvod tepla, TUV, SV)
 - nezasahovať do meracej a regulačnej techniky
 - 4.) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
 - 5.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu bytového domu 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 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 uplynutím doby alebo výpoveďou.
 - 8.) Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 9.) Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu bytového domu zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu/zmena počtu osôb bývajúcich v byte 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. Odovzdanie bytu sa vykoná spísaním zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a podpíšu ju obidve zmluvné strany.
 - 11.) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
 - 12.) Ak nájomca poruší ustanovenia § 711 odst.1 písm. c, d, g, Občianskeho zákonníka súhlasí, že nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom podľa § 710 odst.1 Občianskeho zákonníka.

- 13.) Prenajímateľ má právo po zániku nájmu bytu odpočítať z poskytnutej finančnej zábezpeky nezaplatené nájomné a úhrady za plnenia s užívaním bytu, ako i náklady za spôsobenú škodu v zmysle čl. IV Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky.
- 14.) Nájomca je povinný 30 dní pred uplynutím doby nájmu stanovenej v čl. III. ods. 1 tejto NZ, predložiť potvrdenie o príjme za posledných 6 mesiacov prenájomcovi.

Čl. VI. Skončenie nájmu

- 1.) V prípade, že prenájomca bude byť uvedený v čl. I tejto zmluvy predávať, má nájomca predkupné právo k tomuto bytu.
- 2.) Nájom bytu sa končí: a/ dňom, ktorý bol dohodnutý v tejto zmluve, b/ písomnou dohodou nájomcu a prenájomcu, c/ písomnou výpoveďou prenájomcu podľa ust. §711, ods.1, písm. a, c, d, e, g, Občianskeho zákonníka .
- 3.) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 1.) Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva v zmysle § 7, ods. 1 a 2 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlas, aby jeho osobné údaje a rodné číslo, boli použité a spracované len pre účely ustanovené touto zmluvou.
- 2.) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV, ods. 4 tým nie je dotknuté.
- 3.) Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 4.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle zákona číslo 546/2010 Z.z..
- 5.) Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenájomca obdrží 2 vyhotovenia, 1 vyhotovenie obdrží správca a 1 vyhotovenie nájomca.
- 6.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici dňa : 2.02.2011

MBB a.s.
ČSA 26
Banská Bystrica :

.....
Ing. Lubomír Bobák
predseda predstavenstva

MBB a.s.
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225 IČ DPH: SK2020093504
reg. OS BB odd.: Sa, v.č. 601/S

-2-

.....
nájomca