

Zmluva o nájme bytu
č. 011/006/2012/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: **Juraj Juhás**
nar. :
bytom:

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 č. 2 nachádzajúci sa na nadzemnom podlaží obytného domu, súpisné číslo 5712 na Medenej ulici v Banskej Bystrici (ďalej len byt), ktorého je prenajíateľ vlastníkom.

Čl. II.

Opis bytu

- 1.) Byt je vykurovaný ústredným kúrením, pozostáva z dvoch obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je pivnica č.E 2 nachádzajúca sa v obytnom dome. Celková výmera podlahovej plochy bytu s pivnicou je **64,16 m²**, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je **61,01 m²** a celková podlahová plocha pivnice je **3,15 m²**.
- 2.) Byt je po kolaudácii užívania schopný, všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Čl. III.
Doba nájmu

- 1.) Nájom bytu vzniká dňom **03.07.2015** a uzatvára sa na dobu určitú do **02.07.2018**.
- 2.) Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy má nájomca právo opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú.

Čl. IV.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1.) Dňom podpísania tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- 2.) Nájomné a výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu stanoví nájomcovi prenajímateľ v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu vypracovaného správcom, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 3.) Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a spôsob ich platenia, ak to ustanoví osobitný právny predpis, a to od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Uvedenú zmenu je správca povinný oznámiť nájomcovi písomne.
- 4.) Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v **Tatra - banke a.s. Banská Bystrica**, č. ú. **SK171100000002627782578**. Uvádzať číslo nájomnej zmluvy ako variabilný symbol.
- 5.) Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý deň omeškania.
- 6.) Prenajímateľ sa zaväzuje ročné vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok doručiť nájomcovi do 30 dní od jeho vypracovania správcom.
- 7.) Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vykoná nasledovne:
 - podľa celkovej plochy bytu: dodávku tepla,
 - podľa hodnôt nameraných meračmi v byte: dodávku TÚV /teplej úžitkovej vody/ a dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie /v tom dažďová voda/, dodávku tepla
 - podľa počtu bývajúcich osôb: dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu /vrátane osvetlenia spoločných priestorov/ a servisné služby výťahov pre nájomcov bytov od druhého nadzemného podlažia.
- 8.) Nedoplatky, alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani 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.
Práva a povinnosti z nájmu

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Odovzdanie bytu vykoná spísaním zápisnice o odovzdaní

- 13.) Prenajíateľ 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 prenajíateľovi.

Čl. VI. Skončenie nájmu

- 1.) V prípade, že prenajíateľ bude byt 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 prenajíateľa, c/ písomnou výpoveďou prenajíateľa podľa ust. §711, ods.1, 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 prenajíateľ 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 : **22. MÁJ 2015**

MBB a.s.

ČSA 26

Banská Bystrica :

MBB a.s.
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225 IČ DPH: SK202009350
reg. OS BB odd.: Sa, vi 8 601 "

.....
Ing. Lubomír Bobák
predseda predstavenstva

.....
nájomca