

Zmluva o nájme bytu
č. 015 – 2016/1
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

1. Prenajímateľ : **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: JUDr. Juraj Džmura, predseda predstavenstva
IČO: 36 039 225
IČDPH: SK2020093504

a

2. Nájomca: **Jiří Kuchta**
nar. :
bytom:

a

Denisa Kuchtová
nar. :
bytom:

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Čl. I.
Predmet nájmu

1.) Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania byt 14 nachádzajúci sa na . poschodí obytného domu, súpisné číslo 5712 na Medenej ulici v Banskej Bystrici (ďalej len byt), ktorého je prenajímateľ 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.A 14 nachádzajúca sa v obytnom dome. Celková výmera podlahovej plochy bytu s pivnicou je **54,02 m²** , z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je **51,28 m²** a celková podlahová plocha pivnice je **2,74 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 **27.02.2016** a uzatvára sa na dobu určitú do **26.02.2019**.
- 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 výtahov 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 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
 - 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 prenajímateľa (alebo jeho zástupcovi), ak pôjde o odpisy stavov pomerových meračov SV a TÚV a odpočet pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, 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, TÚV, 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 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, Občianskeho zákonníka súhlasí , že nájom bytu zanikne 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 prenajímateľovi.

**Čl. VI.
Skončenie nájmu**

- 1.) V prípade, že prenajímateľ 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 prenajímateľa, c/ písomnou výpoveďou prenajímateľa 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.) Doručovanie písomností súvisiacich s touto zmluvou sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak dôjde k zmene adresy zmluvnej strany, doručuje sa na poslednú známu adresu až do oznámenia zmeny druhej zmluvnej strane. Zásielka obsahujúca písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď sa dostane do sféry dispozície zmluvnej strany, ktorej je adresovaná hoci táto si ju fyzicky neprevezme alebo aj v prípade, ak ju zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná odmietne bezdôvodne prevziať. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade, ak ju pošta, resp. iný doručovateľ vráti z akýchkoľvek dôvodov nemožnosti doručenia odosielajúcej zmluvnej strane, hoci táto ju doručovala na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany, určenú v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Zásielka sa v tomto prípade považuje za doručенú nasledujúcim dňom po dni jej vrátenia odosielajúcemu.
- 3.) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV, ods. 4 tým nie je dotknuté.
- 4.) Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 5.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle zákona číslo 546/2010 Z.z..
- 6.) Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia, 1 vyhotovenie obdrží správca a 1 vyhotovenie nájomca.
- 7.) 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 : **28. JAN. 2016**

MBB a.s.

ČSA 26

Banská Bystrica :

.....
JUDr. Juraj Džmura
predseda predstavenstva

.....
nájomcovia