

Zmluva o nájme bytu č. 407/2016/byt-R27

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany :

1. Prenajíateľ : MBB a.s.

ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
konajúca prostredníctvom:
Ing. Dušan Argaláš, predseda predstavenstva
JUDr. Juraj Džmura, člen predstavenstva
IČO: 36 039 225
DIČ: 2020093504
IČ DPH: SK2020093504
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava
číslo účtu v tvare IBAN: SK16 1100 0000 0026 2478 2580
BIC: TATRSKBX
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
Banská Bystrica, Oddiel: Sa, vložka číslo: 601/S
(ďalej aj ako len „prenajíateľ“)

a

2. Nájomca: Miroslav Martinec

nar.:
bytom:
a
Ivana Martincová
nar. :
bytom: .
(ďalej aj ako len „nájomca“)
(ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I. Predmet nájmu

1) Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania byt č. nachádzajúci sa na . nadzemnom podlaží obytného domu, súpisné číslo 2002, na Rudohorskej ulici č. v Banskej Bystrici (ďalej len byt), ktorého je prenajíateľ vlastníkom.

Článok II. Opis bytu

- 1.) Byt je vykurovaný ústredným kúrením, pozostáva z jednej obytnej miestnosti, vedľajších miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je pivnica č. 40, ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu. Celková výmera podlahovej plochy bytu s pivnicou je 43,62 m² , z toho podlahová plocha bytu bez pivnice je 41,59 m² a podlahová plocha pivnice je 2,03 m².
- 2.) Byt je užívania schopný, všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Článok III.

Doba nájmu

- 1.) Prenajímateľ dáva nájomcovi predmet nájmu uvedený v tejto zmluve do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od **01.07.2016 do 30.06.2017**.
- 2.) Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy má nájomca právo opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1.) Dňom podpísania tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenájomateľovi 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 prenájomateľ v platobnom výmere pre výpočet úhrady za užívanie bytu vypracovaného správcom, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 3.) Zmluvné strany berú na vedomie, že prenájomateľ 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 prenájomateľa vedený v **Tatra banke, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK16 1100 0000 0026 2478 2580, VS: 4072016**.
- 5.) Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania zvlášť, najmenej však 0,83.- Eur za každý aj začatý mesiac omeškania zvlášť.
- 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 prenájomateľ vykoná nasledovne:
 - za dodávku tepla podľa hodnôt nameraných podružnými meračmi tepla a podľa platných právnych predpisov,
 - za dodávku teplej a studenej vody podľa hodnôt nameraných podružnými meračmi a podľa platných právnych predpisov,
 - zrážkovú vodu podľa platných právnych predpisov,
 - za dodávku elektrickej energie za výtah a osvetlenie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a servisné služby výtahov pre nájomcov bytov od druhého nadzemného podlažia podľa počtu osôb.
- 8.) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je zmluvná strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej zmluvnej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväznom právnom predpise. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti pohľadávky, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote splatnosti

Článok 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 písaním 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 prenajímateľovi (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 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 zmluvy, predložiť potvrdenie o príjme .

Článok VI. Skončenie nájmu

- 1.) V prípade, že prenájomca 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 prenájomcu,
 - c/ písomnou výpoveďou prenájomcu 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.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny sídla 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 doručenie dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručenie dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručenie 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.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1.) Osobné údaje prevádzkovateľ spracúva v súlade so zákonom NR SR č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov v informačnom systéme osobných údajov s názvom „IS prenájom bytov“ registrovaným Úradom na ochranu osobných údajov SR, ktorému bolo pridelené registračné číslo 201402271.
- 2.) Túto zmluvu možno meniť len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán tejto zmluvy formou písomného očíslovaného dodatku.
- 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 na webovej stránke prenajímateľa www.mbb.sk.

- 5.) Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy tejto zmluvy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis tejto zmluvy. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
- 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 30.06.2016

V Banskej Bystrici, dňa: 30.06.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Miroslav Martinec

.....
MBB a.s.
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

.....
Ivana Martincová

MBB a.s.
ČSA 26
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36039225 IČ DPH: SK202009380
reg. OS BR č. 1: Sa. J. E. 601/3

