

Zmluva o nájme bytu

č. 474/2016/byt-M9

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

I. Prenajímateľ : 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

DIC: 2020093504

IČ DPH: SK2020093504

bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava

číslo účtu v tvare IBAN: SK17 1100 0000 0026 2778 2578

BIC: TATRSKBX

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu

Banská Bystrica, Oddiel: Sa, vložka číslo: 601/S

(ďalej aj ako len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: Ing. Dušan Čellár

nar.

a manželka

Mgr. Alexandra Čellárová

nar.

obaja trvalým pobytom

korešpondenčná adresa:

(ďalej obaja aj ako len „nájomca“)

(ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I.

Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Medenej ulici, vchod _____, súpisné číslo _____, táto stavba je postavená na parcele registra „C“ KN č. 3681/7 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 3681/7 o výmere 3082 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom ČSA 7, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. _____ k. ú. Radvaň.
- 2) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. _____, ktorý sa nachádza na nadzemnom podlaží v bytovom dome na Medenej ulici, _____, súpisné číslo _____, uvedenom v bode 1. tohto článku. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 110,84 m².
- 3) Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania byt č. E7 nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží v bytovom dome, súpisné číslo _____, na Medenej ulici, _____, v Banskej Bystrici (ďalej aj ako len „byt“).

Článok II. Opis bytu

- 1) Byt je vykurovaný ústredným kúrením, pozostáva z troch obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je pivnica č. ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu. Celková výmera podlahovej plochy bytu s pivnicou je 110,84 m², z toho podlahová plocha bytu bez pivnice je 107,39 m² a podlahová plocha pivnice je 3,45 m².
- 2) Byt je užívania schopný, všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Článok III. Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ dáva nájomcovi byt do nájmu na **dobu určitú**, a to na obdobie od **03.08.2016 do 02.08.2017**.
- 2) Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy má nájomca právo opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú.

Článok IV. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1) Nájomné a výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu stanoví nájomcovi prenajímateľ v platobnom výmere pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 2) 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 prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne.
- 3) Nájomné spolu s preddavkami za plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v **Tatra banke, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK17 1100 0000 0026 2778 2578, VS: 4742016**.
- 4) Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.
- 5) Prenajímateľ je povinný ročne vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vykoná nasledovne:
 - a) za dodávku tepla podľa hodnôt nameraných podružnými meračmi tepla a podľa platných právnych predpisov,
 - b) za dodávku teplej a studenej vody podľa hodnôt nameraných podružnými meračmi a podľa platných právnych predpisov,
 - c) zrážkovú vodu podľa platných právnych predpisov,
 - d) za dodávku elektrickej energie za osvetlenie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu podľa počtu osôb,
 - e) za dodávku elektrickej energie za výťah a opravy výťahov podľa počtu osôb (na byty od druhého nadzemného podlažia),
 - f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu na každý byt rovnakým dielom,
 - g) a iné služby v zmysle rozhodnutia predstavenstva spoločnosti.

- 7) 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 omeškani 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) Prenajíateľ 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 časti a spoločné zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - a) nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov v bytovom dome,
 - b) odoberať teplo a teplú úžitkovú vodu z centrálného zdroja,
 - c) dodržiavať ustanovenia domového poriadku,
 - d) 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,
 - e) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do jeho bytu prenajíateľovi, ak pôjde o odpisy stavov pomerových meračov SV a TÚV, odpočet pomerových meračov tepla, opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného nájomcu bytu,
 - f) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. rozvod tepla, TÚV, SV),
 - g) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky.
- 4) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené.
- 5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajíateľ 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 prenajíateľa a to ani na svoje náklady. Ak nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajíateľa, prenajíateľ 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 prenajíateľovi vznikla.
- 7) Ak na stavebné úpravy v byte vydá prenajíateľ 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 tretích osôb bez písomného súhlasu prenajíateľa.
- 9) Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi vznikne. Odovzdanie bytu sa vykoná spísaním zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajíateľovi a podpíšu ju obidve zmluvné strany.
- 11) Ak prenajíateľ 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 ods.1. Občianskeho zákonníka súhlasí, že nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom podľa § 710 ods.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. III. Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky.
- 14) Nájomca je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby nájmu stanovenej v čl. III. ods. 1. tejto zmluvy písomne požiadať, vrátane zdokladovaniu príjmu, Mestský úrad v Banskej Bystrici, odbor sociálnych vecí, so sídlom Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Článok VI. Skončenie nájmu

- 1) V prípade, že prenajímateľ bude byť uvedený v Čl. I. tejto zmluvy predávať, má nájomca predkupné právo k tomuto bytu.
- 2) Nájom bytu sa skončí:
 - a) uplynutím doby na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 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, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
- 2) V prípade zmeny adresy 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 prenajímateľa ako prevádzkovateľa 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 formou písomných očíslovaných dodatkov.
- 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 *L. S. D. M.*

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Ing. Dušan Čellár

MBB a.s.

ČSA 26

078 01 Banská Bystrica

IČO: 46 39 22 10 DIČ: SK2020093504

zast. IČS, FIH kód: SK_17_601/S

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

.....
Mgr. Alexandra Čellárová

