

## Zmluva o nájme bytu

č. 635/2019

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

### 1. Prenajíateľ:

obchodné meno: **MBB a.s.**  
sídlo: **ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica**  
v zastúpení: **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**  
BIC: **TATRSKBX**  
č.účtu v tvare IBAN: **SK34 1100 0000 0026 2713 0238**  
registrácia: **spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S**  
(ďalej aj ako len 'prenajíateľ')

a

### 2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Michael Skála**  
dátum narodenia: \_\_\_\_\_  
toho času bytom: \_\_\_\_\_

a

Meno a priezvisko: **Diana Mišalková**  
dátum narodenia: \_\_\_\_\_  
toho času bytom: \_\_\_\_\_

(ďalej aj ako len 'nájomca')

(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len 'zmluvné strany')

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

## Čl.I.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Internátnej ulici, vchod \_\_\_\_\_ úpisné číslo \_\_\_\_\_ (ďalej aj ako len 'dom'), dom je postavený na parcele registra 'C' KN č.1035 o výmere 365 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. Táto nehnuteľnosť - dom je zapísaná v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom ČSA 7, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 3318, k.ú. Radvaň.

## Čl.II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu holo byt č. \_\_\_\_\_ nádzajúci sa na 8. podlaží, na Internátnej ulici, vchod \_\_\_\_\_ úpisné číslo \_\_\_\_\_ (ďalej aj ako len 'byt'), ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v Čl.I. tejto zmluvy, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy, vrátane príslušenstva je vo výške 44.81 m<sup>2</sup>.
3. Vybavením tohto bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody vrátane pomerových meračov tepla, ústredného kúrenia vrátane radiátorov a meračov tepla, elektroinštalácie a kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

4. Vybavením tohto bytu nie je vnútorné zariadenie, a to kuchynská linka vrátane drezu a jeho príslušenstva, digestor, elektrická dvojplatnička, drezová a umývadlová vodovodná batéria, umývadlo, WC misa s nádržkou, povrchové úpravy podláh, vnútorné dvere a osvetľovacie telesá.
5. S nájmom bytu je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

### **Čl.III. Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od 16.12.2019 do 31.12.2019.

### **Čl.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 evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu (ďalej aj ako len 'evidenčný list'), ktorý je priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu a spôsob ich platenia. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne, formou doručenia evidenčného listu uvedeného v bode 1. tohto článku.
3. Nájomné spolu s preddavkami úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne do 25. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN : SK23 0900 0000 0050 5316 7544, BIC: GIBASKBX, VS : 501719 .
4. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v zmysle evidenčného listu za príslušný mesiac a nedoplatky z vyúčtovania úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok riadne a včas, prenajímateľ neuzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na nasledujúci mesiac. Nájomca v tomto prípade je povinný byť odovzdať prenajímateľovi posledný deň v príslušnom mesiaci za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.
6. Prenajímateľ je povinný ročné vyúčtovanie preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
7. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní 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. Finančná zábezpeka**

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca pri podpísaní tejto zmluvy uhradí do pokladne prenajímateľa v hotovosti finančnú zábezpeku (ďalej len ako 'zábezpeka') v plnej výške jedného mesačného nájomného a mesačného preddavku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vo výške 238.00 Eur.

2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním tohto bytu.
3. Po skončení nájmu bytu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca odovzdal byt v zmysle Čl.VI. bod 9. tejto zmluvy a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s predmetom nájmu, vrátane nedoplatkov z vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním za príslušný kalendárny rok.

## **Čl.VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v takom stave ako je to uvedené v Čl. II. tejto zmluvy. Odovzdanie bytu sa vykoná fyzickou obhliadkou bytu za prítomnosti oboch zmluvných strán, o čom spíšu obe zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia spojené s užívaním bytu a to najmä:
  - a) nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov v dome,
  - b) dodržiavať ustanovenia Domového poriadku pre bytový dom Internátna 12, súpisné číslo 3513, 974 04 Banská Bystrica zo dňa 19.9.2016 v plnom rozsahu, ktorý je priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
  - c) 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,
  - d) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, ak pôjde o odpisy stavov pomerových meračov SV a TÚV, odpočet pomerových meračov tepla, opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z bytu, alebo ak je oprava nevyhnutná v záujme iného nájomcu bytu a za účelom kontroly technického stavu bytu,
  - e) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. rozvodov tepla, teplej a studenej vody a iné),
  - f) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a domu.
3. Zmluvné strany sa na návrh nájomcu vzájomne dohodli, že vnútorné zariadenie uvedené v Čl.II. bod 4. tejto zmluvy si nájomca kúpi a jeho montáž zabezpečí na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie zo strany prenajímateľa, vrátane okien, vchodových dverí, zásuviek a vypínačov a to aj v prípade zániku nájmu v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu uhrádzať na vlastné náklady všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, náklady spojené s bežnou údržbou, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami, ktoré užívajú byt na účel nájmu uvedený v Čl. III. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ s výnimkou opráv týkajúcich sa vnútorného zariadenia uvedeného v bode 3. tejto zmluvy a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte okrem montáže vnútorného zariadenia uvedeného v bode 3. tejto zmluvy bez predchádzajúceho 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.
6. 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 v zmysle Čl.VIII. tejto zmluvy.
7. Nájomca nesmie dať byt alebo časť bytu do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomca je povinný do 14 kalendárnych dní ako zmeny nastali, oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. narodenie dieťaťa, úmrtie a pod.).
9. Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal. Odovzdanie bytu sa vykoná fyzickou obhliadkou bytu za účasti oboch zmluvných strán, o ktorej spíšu zmluvné strany Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu. Túto zápisnicu podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný termín odovzdania bytu v zmysle tohto bodu si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.
10. Nájomca berie na vedomie, že počas celej doby nájmu nemá nárok na poskytnutie akejkoľvek zľavy na mesačnom nájomnom a ani na výške finančnej zábezpeky uvedenej v čl. V. tejto zmluvy.

## **Čl. VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) ak nájomca nedodržiava domový poriadok, o čom sú vedené záznamy, čoho dôsledkom môže byť okamžité ukončenie tejto zmluvy.

## **Čl. VIII. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že 'adresa na doručovanie' je adresa sídla a adresa toho času bytom, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy sídla a adresy toho času bytom 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 doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručенú dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovacíu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nezozná. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

## **Čl. IX. Záverčné ustanovenia**

1. Prenajímateľ určí poverenú osobu, ktorá bude v mene prenajímateľa zabezpečovať plnenia a dodržiavania ustanovení domového poriadku. V prípade, ak prenajímateľovi vzniknú akékoľvek náklady spojené s nedodržiavaním ustanovení domového poriadku, prenajímateľ tieto náklady rozpočíta medzi všetky byty rovnakým dielom, ktoré je potom každý nájomca povinný uhradiť bez rozdielu v plnej výške, s výnimkou bytov prenajatých Mestu Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade potreby zabezpečiť súčinnosť medzi poverenou osobou a pracovníkom prenajímateľa.
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](http://www.mbb.sk).
5. Osobné údaje prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva v zmysle Nariadenia EP a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov, ďalej aj ako len 'Nariadenie GDPR') a /alebo zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj ako len 'zákon o ochrane osobných údajov') v informačnom systéme osobných údajov s názvom 'IS prenájom bytov' registrovaným Úradom na ochranu osobných údajov SR pod registračným číslom 201402271.
6. Táto zmluva, vrátane evidenčného listu je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy tejto zmluvy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis tejto zmluvy obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu, vrátane evidenčného listu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu túto zmluvu obe zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa 16.12.2019

V Banskej Bystrici, dňa 16.12.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....  
Michael Skála

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

.....  
Diana Mišalková



**EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU**

Č.popisné :  
 Č.bytu :  
 Sp.platby :

Nájomník **Michael Skála**  
**Diana Mišalková**

Var.sym. :  
 Účet-IBAN :  
 BIC -Banka :

**ÚDAJE O BYTE**

Kategória: 1      Vykurovanie:ustredne kurenie      Výška miestností: 2.60 m  
 Podlažie : 8      Kúpeľňa:    Vlastna,bez WC,v byte      WC: vlastny v byte

**VÝMERA BYTU**

| OBYTNÁ PLOCHA |                 | VEDĽAJŠIA PLOCHA |                 | OSTATNÉ MIESTNOSTI |                | PODLAHOVÁ PLOCHA |          |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|----------------|------------------|----------|
| 1.miestnosť   | 16.90 m2        | Kuchyňa          | 11.21 m2        | Kúpeľňa            | 0.96 m2        | ÚK               | 44.81 m2 |
| 2.miestnosť   | 11.90 m2        | Neob.kuchyňa     | 0.00 m2         | WC                 | 1.60 m2        |                  |          |
| 3.miestnosť   | 0.00 m2         | Predsieň         | 2.24 m2         |                    |                | SLUŽBY           | 42.25 m2 |
| 4.miestnosť   | 0.00 m2         | Hala             | 0.00 m2         |                    |                |                  |          |
| 5.miestnosť   | 0.00 m2         | Komora           | 0.00 m2         | MIMO BYTU          |                |                  |          |
| 6.miestnosť   | 0.00 m2         | Rezerva 1        | 0.00 m2         | Pivnica            | 0.00 m2        |                  |          |
| Obyt.kuchyňa  | 0.00 m2         |                  |                 | KUPELNA            | 4.60 m2        |                  |          |
| <b>CELKOM</b> | <b>28.80 m2</b> |                  | <b>13.45 m2</b> |                    | <b>7.16 m2</b> |                  |          |

**S POLUBÝVAJÚCI**

| Vzťah       | Meno | Vzťah | Meno |
|-------------|------|-------|------|
| syn (dcera) |      |       |      |

Počet členov domácnosti celkom:

| OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU    | [Eur]        | ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE ZARIADENIE | [Eur]        |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|--------------|
| Kuchynská linka            |              | Chýba plyn alebo el.na varenie   | 0.00         |
| Sporák, varič              |              | Len sprch. alebo kúpeľňový kút   | 0.00         |
| Vstavaná skriňa            |              | Záchod v kúpeľni                 | 14.51        |
| Elektrický bojler          |              | Ohrev vody v kach.na tuhé palivo | 0.00         |
| Prietokový ohrievač vody   |              | Chýba špajza alebo vst.skriňa    | 3.82         |
| Zdroj tepla                |              | Chýba pivnica                    | 3.82         |
| Meracie a regul.zariadenie |              | Prísluš.mimo bytu (I.a II.kat.)  | 0.00         |
| Vodomery                   | 1.42         | Čiastoč.zákl.vybavenie (I.kat.)  | 0.00         |
|                            |              | Len jedna miestnosť              | 0.00         |
| <b>CELKOM mesačne</b>      | <b>1.42</b>  | <b>ZNÍŽENIE CELKOM ročne</b>     | <b>22.14</b> |
| <b>CELKOM ročne</b>        | <b>17.05</b> |                                  |              |

**ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU**

| ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ                 | [Eur]  |                                |        |
|----------------------------------|--------|--------------------------------|--------|
| Za obytnú plochu (mesačne) +     | 37.41  | 10% za suterén (ročne) -       | 0.00   |
| Za vedľajšiu plochu (mesačne) +  | 7.84   | 5% za výťah (ročne) -          | 0.00   |
| Za plochu spolu (ročne) =        | 542.99 | 10% za výťah (ročne) -         | 0.00   |
| Za základné vybavenie (ročne) +  | 234.55 | 5% za výšku nad 3,4m (ročne) - | 0.00   |
| Za ostatné vybavenie (ročne) +   | 17.05  | Iné zľavy (ročne) -            | 0.00   |
| Za chýbajúce vybavenie (ročne) - | 22.14  | Kalkulované nájomné (ročne) =  | 772.45 |
| Maximálne nájomné (ročne) =      | 772.45 |                                |        |

Mesačná výška nájmu      64.37

**ZÁLOHY A POPLATKY**

|                      | [Eur] |                               |      |
|----------------------|-------|-------------------------------|------|
| Teplo na vykurovanie | 80.00 | Osvetlenie spoloč. priestorov | 1.00 |
| Teplo na ohrev TUV   | 40.19 | Zrážková voda                 | 1.00 |
| Vodné a stočné       | 35.70 | Drobné opravy                 | 4.94 |
| Výťah                | 8.80  |                               |      |

**Celková mesačná úhrada      236.00 Eur**

Zmluva na dobu určitú od: 16.12.2019      do: 31.12.2019  
 Dátum platnosti od : 16.12.2019  
 Vybavuje: Lapinová , 0918 966 618  
 Mail: elena.lapinova@mbb.sk  
 Vypracované dňa: 16.12.2019

.....  
 podpis nájomníka

.....  
 Ing. Dušan Argaláš  
 generálny riaditeľ





# DOMOVÝ PORIADOK

pre bytový dom Internátna 12, súpisné číslo 3513, 974 04 Banská Bystrica

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Spoločnosť MBB a.s., ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica (ďalej aj ako len „prenajímateľ“) je výlučným vlastníkom bytového domu Internátna 12, 974 04 Banskej Bystrici (ďalej aj ako len „bytový dom“). Prenajímateľ je zároveň aj správcom bytového domu.
2. Tento domový poriadok upravuje podmienky a spôsob užívania bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome Internátna 12, 974 04 Banská Bystrica, vrátane spoločných častí a spoločných zariadení domu. Byty užívajú nájomcovia a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe nájomných zmlúv uzavretých s prenajímateľom na dobu určitú a neurčitú.
3. Obsah vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu bytu je primárne určený Občianskym zákonníkom v platnom znení, nájomnou zmluvou a týmto domovým poriadkom.
4. Nájomca bytu je fyzická alebo právnická osoba, ktorá s prenajímateľom uzavrela platnú zmluvu o nájme bytu v bytovom dome (ďalej aj ako len „nájomca bytu“), v zmysle platného VZN Mesta Banská Bystrica č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica v úplnom znení.
5. Osoby žijúce v spoločnej domácnosti sú fyzické osoby, ktoré žijú s nájomcom v predmetnom byte a sú evidované na evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy (ďalej aj ako len „osoby žijúce v spoločnej domácnosti“).
6. Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
7. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vodovodné batérie, sprchové kúty, WC misa, drezová skrinka, dvojplatička a iné.
8. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
9. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, kočíkarne, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné a elektrické prípojky.

## Článok II. Práva a povinnosti nájomcu bytu spojené s nájmom bytu

1. Nájomcovia bytu sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce výkon práv vyplývajúcich z nájomného vzťahu pre všetkých nájomcov bytov v bytovom dome.
2. Výkon práv a povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z nájomného vzťahu musí byť v súlade s dobrými mravmi a nesmie bez právneho dôvodu zasahovať nad mieru primeranú okolnostiam do práv a oprávnených záujmov prenajímateľa, ostatných nájomcov a osôb žijúcich v ich spoločnej domácnosti.

3. Nájomca bytu je povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú okolnostiam obťažoval iných nájomcov, alebo čím by vážne rušil alebo obmedzoval výkon ich práv. Najmä nesmie obťažovať susedov hlukom, osobným obmedzovaním a obťažovaním, prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi alebo vibráciami. Nesmie ohrozovať bezpečnosť, poškodzovať prenajatý byt, vrátane jeho vybavenia, spoločné časti a spoločné zariadenia domu, porušovať dobré mravy a narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome.
4. Nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu sám alebo osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti. Ak tak neurobí ani v lehote, určenej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený závady a poškodenia na náklady nájomcu odstrániť sám.
5. Nájomca bytu je povinný byt, vrátane príslušenstva a jeho vybavenia riadne užívať a riadne požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca bytu je povinný riadne a včas v súlade s nájomnou zmluvou platiť dohodnuté nájomné, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej aj ako len „zálohové platby za služby“) a iné platby v zmysle nájomnej zmluvy a rozhodnutia prenajímateľa.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu do lehoty splatnosti uvedenej v predmetnej nájomnej zmluve, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu bytu uhradiť poplatok z omeškania.
8. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami žijúcimi v spoločnej domácnosti s nájomcom. Na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba bytu sa pre účely tohto domového poriadku použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
9. Nájomca bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho 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.
10. Nájomca bytu nesmie dať byt do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca ako zmeny nastali, oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu (napr. narodenie dieťaťa, úmrtie a pod.).
12. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancovi prenajímateľa za účelom zistenia technického stavu bytu, vykonania odpočtov, kontroly meradiel a vybavenia bytu.
13. Vo výnimočných prípadoch, ako je napr. ohrozenie alebo dôvodné podozrenie z ohrozenia života, zdravia a majetku prenajímateľa a nájomcu v neprístupnom byte, môže prenajímateľ v prítomnosti príslušníka Mestskej polície zabezpečiť otvorenie takéhoto bytu. O tomto úkone a o zistenom stave sa vyhotoví zápisnica, ktorú podpíšu zúčastnené osoby. Po dosiahnutí účelu vstupu je prenajímateľ povinný byt primeraným spôsobom zabezpečiť proti vstupu neoprávnených osôb.

### Článok III. Užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sa užívajú zásadne na účely, na ktoré sú určené.
2. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je nájomcom bytov zakázané bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovať rôzne prevádzky, herne, dielne, posilňovne, sklady a iné.
3. O zmene užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu rozhoduje výlučne prenajímateľ bytového domu.
4. Prenajímateľ bytového domu určí aj ďalšie podmienky, ako je upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, využívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a pod.
5. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je zakázané skladovať motocykle, mopedy, pohonné hmoty, horľavý materiál a je zakázané manipulovať s horľavými a výbušnými látkami.
6. Spoločné časti a spoločné zariadenia domu, a to najmä spojovacie chodby pri bytoch, schodištia, podesty, medzipodesty, balkóny na spojovacích chodbách pri bytoch musia byť trvale voľné a priechodné. Je zakázané nájomcom bytov umiestňovať akékoľvek predmety na spojovacích chodbách pri bytoch, schodištiach, podestách, medzipodestách a v ostatných spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
7. Hlavné uzávery vody, plynu, elektriny, kúrenia, kanalizačných a čistiacich otvorov a iných podobných zariadení musia byť označené viditeľnými orientačnými nápismi a trvalo prístupné pre uplatnenie požiarno-bezpečnostných zásahov a likvidáciu havarijných stavov.
8. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom je zakázané svojvoľne zasahovať do akýchkoľvek rozvodov ústredného kúrenia, rozvodov teplej a studenej vody, elektrických rozvodov, rozvodov kanalizácie, do meracej a regulačnej techniky v byte a v bytovom dome.
9. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom je akýmkoľvek spôsobom zakázané poškodzovať majetok prenajímateľa, t.j. spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu a byty, vrátane ich vybavenia. V prípade poškodenia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu neznámou osobou alebo osobami, bude táto škoda rozúčtovaná nájomcom bytového domu spoločne a nerozdielne.
10. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom, je zakázaný vstup do výťahovej šachty, do strojovne výťahu a na strechu bytového domu.
11. Nájomcom bytov a osobám žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom, je zakázané zasahovať a používať protipožiarne hydranty inak, ako na protipožiarne účely. Protipožiarne hydranty musia byť v bezporuchovom a prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiarnej ochrany umiestnených na viditeľnom dostupnom mieste.
12. Parkovanie motorových a iných vozidiel je povolené len na plochách, výslovne na tento účel určených. Parkovanie pred vchodom do bytového domu a na zelených plochách v okolí bytového domu je zakázané.
13. Každý nájomca bytu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinné predchádzať vzniku škôd a v prípade potreby vykonať v primeranom rozsahu opatrenia nevyhnutné na ich odvrátenie. Najmä je každý nájomca povinný dbať, aby nedochádzalo k znečisťovaniu spoločných častí a spoločných zariadení domu a k ich znehodnocovaniu a poškodzovaniu, napríklad nelegálnymi

kresbami, orýpavaním omietok, vytrhávaním povrchovej úpravy podláh, odcudzovaním svietidiel, znefunkčnením ističov osvetlenia spoločných priestorov, poškodzovaním dverí, schránok, informačných tabúľ, kľučiek a zámkov, strhávaním nevyhnutných upozornení a pod.

14. Nájomca bytu je povinný oznámiť prenajímateľovi domu bez zbytočného odkladu zistenia o hroziacej alebo už vzniknutej škode .
15. Nájomca bytu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinné hospodárne využívať elektrickú energiu pri používaní spoločného osvetlenia na schodišti, v chodbách bytového domu a pri používaní výťahů.
16. Nájomca bytu nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa bytového domu umiestňovať na fasádu, konštrukciu balkónov, okien a na strechu antény rôzneho druhu, reklamné pútače a iné predmety a zariadenia. V prípade predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa s inštaláciou antén rôzneho druhu, je nájomca bytu povinný pri ich inštalácii dodržať zákonné podmienky a technické normy.
17. Nájomca bytu je povinný zabezpečiť, aby kvetináče v oknách, na balkónoch a lodžiách, resp. predmety, na ktorých sú uložené, boli dostatočne chránené pred pádom a aby neznečisťovali fasádu bytového domu a okolie, ani inak negatívne neovplyvňovali vzhľad bytového domu.
18. Nájomca bytu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinní zalievať kvety a vešať bielizeň tak, aby voda nepretiekala a nepoškodzovala majetok prenajímateľa, t.j. žiadne stavebné časti bytového domu ako aj majetok ostatných nájomcov bytov.
19. Umiestňovať a lepiť informačné a propagačné letáky vo vývesných tabuliach alebo nástenkách vo vchode alebo vestibule bytového domu je oprávnený len prenajímateľ.
20. Nájomca bytu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti majú zakázané umiestňovať informačné a propagačné letáky, inzeráty a iné obdobné materiály vo všetkých spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, vo vývesných tabuliach alebo nástenkách vo vchode alebo vestibule bytového domu.
21. Nájomca bytu je povinný udržiavať svoju menovku na poštovej schránke, na vstupných dverách do bytu v takom stave, aby sa dala prečítať. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady udržiavať svoju poštovú schránku v riadne užívatel'nom stave a nijakým spôsobom nepoškodzovať svoju poštovú schránku ako aj poštové schránky ostatných nájomcov.

#### Článok IV.

##### Poriadok a čistota v bytovom dome a jeho okolí

1. Zabezpečovať čistotu a poriadok v bytovom dome a v jeho bezprostrednom okolí, príľahlého chodníka, okolia kontajnerov, zelene v tesnej blízkosti bytového domu je spoločnou povinnosťou všetkých nájomcov bytov bez výnimky.
2. Každý nájomca bytu je povinný:
  - a) udržiavať poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - b) odstrániť bezodkladne akékoľvek znečistenie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré spôsobí nájomca bytu, osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, návštevy nájomcu bytu alebo akékoľvek zvieratá, ktoré chová nájomca bytu v predmetnom byte,
  - c) vysypať smeti a odpadky (komunálny odpad) výlučne do kontajnerov na tento účel určených, ktoré sú umiestnené v blízkosti vstupu do bytového domu,
  - d) čistiť a prašiť koberce, rohožky, matrace a čalúnený nábytok len na to vyhradených miestach pri bytovom dome,

- e) vykonať také opatrenia, aby sa nájomcom skladované potraviny a do domu prinesené komodity (napr. nábytok, ošatenie a pod.), nestali zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov; v prípade, že v bytovom dome je potrebné v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti vykonať deratizáciu, dezinfekciu alebo iné podobné opatrenie, je nájomca bytu povinný uhradiť všetky s tým spojené účelné vynaložené náklady, pričom nájomcovia bytu znášajú tieto náklady spoločne a nerozdielne.
3. Nájomcom bytov je prísne zakázané:
- vyhadzovať akékoľvek smeti a odpad (komunálny odpad) z okien bytu, balkónov bytu a lodžii bytu a iných spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
  - odkladať, resp. vyhadzovať akékoľvek smeti a odpad (komunálny odpad) v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (napr. v spojovacích chodbách pri bytoch, na schodišti a pod.),
  - vyhadzovať a zhromažďovať nadrozmerný odpad v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (napr. v spojovacích chodbách pri bytoch, na schodišti a pod.) a v okolí bytového domu, s výnimkou bodu 4. a 5. tohto článku,
  - v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach bytového domu fajčiť, požívať alkoholické nápoje a iné zákonom zakázané návykové látky.
4. Na veľkoobjemový zber nedrozmerného odpadu je Mestom Banská Bystrica určený termín, ktorý je zverejnený na webových stránkach mesta.
5. Nájomca bytu je povinný ukladať nadrozmerný odpad najskôr dva dni pred termínom, určeným na jeho odvoz, a to ku kontajnerom komunálneho odpadu.
6. Po pristavení veľkoobjemového kontajnera sú nájomníci bytov povinní tento nadrozmerný odpad vhodiť do pristaveného veľkoobjemového kontajnera (hlavne pôvodcovia nadrozmerného odpadu).
7. Spôsob a rozsah upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu určí prenajímateľ.
8. Každý nájomca bytu je povinný upratať spoločné časti a spoločné zariadenia domu v rozsahu:
- zametanie a umývanie vestibulu v bytovom dome, schodišťa, spoločných spojovacích chodieb pri bytoch, a ostatné chodby v bytovom dome raz za týždeň,
  - zametanie a umývanie podlahy vo výtahovej kabínke raz za týždeň,
  - zametanie schodiska pred vchodom do bytového domu zvonka raz za týždeň,
  - odpratávanie snehu a posyp v zimnom období podľa potreby a pokynov prenajímateľa,
  - čistenie okolia bytového domu podľa potreby a pokynov prenajímateľa.
9. Ak nájomca bytu nie je z akéhokoľvek dôvodu schopný upratovanie vykonať osobne alebo členmi svojej domácnosti, je povinný zabezpečiť za seba zodpovedajúcu náhradu.
10. Kontrolu dodržiavania harmonogramu, kvality ako aj koordináciu upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu a okolia bytového domu bude vykonávať osoba, určená prenajímateľom bytového domu.
11. V prípade zistenia nedodržiavania harmonogramu upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu a okolia bytového domu, jeho vykonávania v neúplnom rozsahu alebo v nedostatočnej kvalite je prenajímateľ bytového domu oprávnený zabezpečiť upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a okolia bytového domu iným vhodným spôsobom, na náklad nájomcu bytov, ktorý porušil povinnosti, uvedené v tomto odseku.
12. Nájomca bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní raz štvrtročne zúčastniť sa na brigáde v bytovom dome, predmetom ktorej bude upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v rozsahu:
- zametanie a čistenie suterénu v rozsahu podľa potreby,
  - umývanie okien a dverí v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,

- c) umývanie osvetľovacích telies,
- d) umývanie stien (olejových náterov),
- e) a iných čistiacich a udržiavacích prác podľa aktuálnej potreby bytového domu.

#### **Článok V.**

##### **Zabezpečenie pokoja v dome**

1. Nočný pokoj v bytovom dome je určený v čase od 22.<sup>00</sup> hod. do 6.<sup>00</sup> hod. Každý nájomca bytu, osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a návštevy nájomcu bytu sú povinní dodržiavať tento nočný pokoj v čase uvedenom v tomto bode.
2. V čase nočného pokoja je každý nájomca bytu, osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a návštevy nájomcu bytu zamedziť akémukoľvek nadmernému hluku, najmä je prísne zakázané:
  - a) hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a neprimerane nahlas používať zvukové média,
  - b) vykonávať akúkoľvek činnosť (búchanie, klepanie, kričanie a iné), z ktorej vzniká hluk v byte alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorý by vyrušoval ostatných nájomcov bytov a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, ako aj obyvateľov žijúcich v obytných budovách, ktoré sa nachádzajú v blízkosti bytového domu (hlavne susediace bytové domy a pod.).
  - c) používať nadmerne hlučné elektrické spotrebiče a stroje, ktoré sa používajú pri domácich prácach a úpravách v bytoch (vrtáčka, mixér, vysávač, tepovač a pod.) v čase od 20.<sup>00</sup> hod. do 8.<sup>00</sup> hod.
3. V čase nočného pokoja je nájomca bytu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti povinný stíšiť rozhlasové a televízne prijímače a iné zvukové média (domáce kino, videá z internetu a pod.) na izbovú počuteľnosť.
4. Nájomca bytu je povinný odrušiť činnosť elektrických spotrebičov a strojov tak, aby nespôsobili rušenie príjmu rozhlasových a televíznych prijímačov a funkcie iných prístrojov ostatných nájomcov bytov.
5. Porušenie povinností pre zabezpečenie nočného pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý je sankcionovateľný.

#### **Článok VI.**

##### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Vchodové dvere bytového domu je každý nájomca bytu a s ním žijúce spolubývajúce osoby povinní zatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému vstupu a prístupu cudzích osôb do bytového domu.
2. Vchodové dvere majú byť voľne otvárateľné len z vnútra domu a z bezpečnostných dôvodov sa nesmú uzamykať.

#### **Článok VII.**

##### **Chov domácich zvierat v bytovom dome**

1. Chovať psa a mačky v bytovom dome je dovoľené len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pokiaľ:
  - a) tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závady a škody,
  - b) neohrozujú bezpečnosť v bytovom dome a na verejných priestranstvách,
  - c) neobťažujú ostatných nájomcov bytov v dome zápachom a hlasnými zvukmi najmä v čase

- nočného pokoja (štekanie, zavýjanie a pod.),
- d) sú splnené podmienky, určené Všeobecno záväzným nariadením mesta Banská Bystrica (VZN), v ktorom mestské zastupiteľstvo upravuje záväzné podmienky pre chov a držbu psov, mačiek a iných zvierat, vyhláškou č. 123/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o ochrane zvierat a zákonom č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti,
- e) majiteľ riadne plní ďalšie povinnosti vypývajúce z držby psa ( napr. platí daň za psa a pod.),
- f) nájomca bytu a držbu psa riadne a včas nahlásil správcovi nájomných bytov alebo ním poverenej osobe.
2. Nájomcom bytov a s nimi žijúcimi osobami je prísne zakázané chovať iné zvieratá, okrem psov a mačiek.
3. Nájomcovia bytov a s nimi žijúce osoby, sú povinní v prípade znečistenia spoločných častí a spoločných zariadení domu bytového domu domácimi zvieratami uvedenými v tomto článku toto znečistenie ihneď odstrániť.

### Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bude vyvesený na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým nájomcom bytov, osobám žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti a návštevným nájomcom bytov bytového domu.
2. Porušenie ustanovení tohto domového poriadku sa má za vážne porušenie zmluvných podmienok a môže viesť k okamžitému ukončeniu nájomného vzťahu. Dodržiavanie domového poriadku a sankcie plynúce z jeho porušovania sú neoddeliteľnou súčasťou nájomných zmlúv v predmetnom bytovom dome.
3. Tento Domový poriadok nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpísania štatutárnym orgánom spoločnosti MBB a.s., so sídlom ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 039 225, ktorým predstavenstvo spoločnosti v zložení Ing. Dušan Argaláš, predseda predstavenstva a JUDr. Juraj Džmura, člen predstavenstva.

V Banskej Bystrici, dňa 17.09.2016

.....  
Ing. Dušan Argaláš  
predseda predstavenstva

.....  
JUDr. Juraj Džmura  
člen predstavenstva

MBB a.s.

974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36039225, IČ DPH: SK2020093504  
reg. O3BB odd. 51. 601/S

