Zmluva o nájme bytu
č. 005/2020

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

1. Prenajímateľ:

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 'prenajímateľ')

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko:	**Jarmila Hricová**
dátum narodenia:	.
toho času bytom:	.

(ďalej aj ako len 'nájomca')

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

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl.I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Internátnej ulici, vchod súpisné číslo (ďalej aj ako len 'dom'), dom je postavený na parcele registra 'C' KN č.1035 o výmere 365 m², 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu holo byt č nachádzajúci sa na podlaží, na Internátnej ulici, vchod súpisné čísl (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 jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy, vrátane príslušenstva je vo výške 32.91 m².

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, eletroinštalácie 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 01.02.2020 do 29.02.2020.

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 : 501673 .

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 byt 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 omeš. kania 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 150.00 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 vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s predmetom nájmu, vrátane nedoplatkov z vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok.

Čl.VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a technický stav bytu je mu známy vzhľadom na skutočnosť, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy užíva byt na základe predchádzajúcich nájomných zmlúv a na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa zmluvné strany navzájom dohodli, že o odovzdaní bytu nebudú vyhotovovať osobitnú zápisnicu o odovzdaní bytu ku dňu podpísania tejto zmluvy, ale existujúca Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu sa bude považovať za zápisnicu k tejto zmluve.

2. Nájomca prehlasuje, že byt je v čase podpísania tejto zmluvy užívania schopný, všetky zariaďovacie predmety a iné zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

3. 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 19.09.2016.
   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.

4. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami, ktoré užívajú byt na účel nájmu uvedený v Čl.III. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. z 18.apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi 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 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.

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 v zmysle Čl.VII. tejto zmluvy.

8. Nájomca nesmie dať byt alebo časť bytu do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. 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.).

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 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, vrátane jeho príslušenstva a zariadenia v čase jeho odovzdania prenajímateľovi. Túto zápisnicu podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný termín odovzdania bytu v zmysle tohto bodu si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.

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 nedodržuje 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 doručenú dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručenú dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručenú 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.

Čl.IX.
Záverečné 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.

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 15. 01. 2020 .....

Prenajímateľ:

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

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

V Banskej Bystrici, dňa 15. 01. 2020 .....

Nájomca:

.....
Jarmila Hricová

E V I D E N Č N Ý L I S T PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné
Č.bytu :
Sp.platby :

Var.sym. :
Účet-IBAN :
BIC -Banka

Nájomník **Jarmila Hricová**

Ú D A J E O B Y T E

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

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		PODLAHOVÁ PLOCHA	
1.miestnosť	16.90 m2	Kuchyňa	11.21 m2	Kúpelňa	0.96 m2	ÚK	32.91 m2
2.miestnosť	0.00 m2	Neob.kuchyňa	0.00 m2	WC	1.60 m2		
3.miestnosť	0.00 m2	Predsieň	2.24 m2			SLUŽBY	30.35 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						
CELKOM	16.90 m2		13.45 m2		2.56 m2		

S P O L U B Ý V A J Ú C I

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	0.71	Čiastoč.zákl.vybavenie (I.kat.)	0.00
		Len jedna miestnosť	0.00
CELKOM mesačne	0.71		
CELKOM ročne	8.50	ZNÍŽENIE CELKOM ročne	22.14

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ			[Eur]				
Za obytnú plochu	(mesačne)	+	21.93	10% za suterén	(ročne)	-	0.00
Za vedľajšiu plochu	(mesačne)	+	7.84	5% za výťah	(ročne)	-	0.00
Za plochu spolu	(ročne)	=	357.23	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)	+	8.50	Iné zľavy	(ročne)	-	0.00
Za chýbajúce vybavenie	(ročne)	-	22.14	Kalkulované nájomné	(ročne)	=	578.13
Maximálne nájomné	(ročne)	=	578.13				
Mesačná výška nájmu			48.18				

ZÁLOHY A POPLATKY	[Eur]		
Teplo na vykurovanie	55.00	Osvetlenie spoloč. priestorov	0.30
Teplo na ohrev TÚV	20.00	Zrážková voda	0.66
Vodné a stočné	19.57	Drobné opravy	3.29
Výťah	3.00		

Celková mesačná úhrada 150.00 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 01.02.2020 do: 29.02.2020
Dátum platnosti od : 01.02.2020
Vybavuje: Lapinová , 0918 966 618
Mail: elena.lapinova@mbb.sk
Vypracované dňa: 15.01.2020

.....
podpis nájomníka

.....
Ing. Dušan Argaláš
generálny riaditeľ