

Zmluva o nájme bytu

č. 384/2020

uzavretá v zmysle § 12 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 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: **SK16 1100 0000 0026 2478 2580**
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: **Matej Kapusta**
dátum narodenia:
trvalým pobytom:
toho času bytom:
(ďalej aj ako len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Rudohorskej ulici, vchod , súpisné číslo (ďalej aj ako len „dom“), dom je postavený na parcele registra „C“ KN č. 2495/129 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 2495/129 o výmere 2452 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría.
2. 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. 2457, k. ú. Sásová.
3. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bezbariérového bytu č nachádzajúceho sa na poschodí, na Rudohorskej ulici, vchod súpisné číslo , ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v bode 1. tohto článku. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je 43,48 m².

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu bezbariérový byt č. nachádzajúci sa na poschodí, na Rudohorskej ulici, vchod úpisné číslo (ďalej aj ako len „byt“), ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v Čl. I. bod 1. a 2. tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v zmluve o finančnej zábezpeke.
2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a komora patriaca k bytu .
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je vo výške 43,48 m², z toho podlahová plocha bytu je 40,61 m² a podlahová plocha komory je 2,87 m².
4. Vybavením tohto 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, poštová schránka, zvonček a domáci telefón.
5. S nájmom bytu je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajíateľ dáva oprávnenej fyzickej osobe v zmysle § 22 ods. 3, písm. b), bod 1. a 2. zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov nájomcovi byt do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od **01.07.2020 do 30.06.2021**.

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

1. Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné za užívanie bytu (ďalej aj ako len „nájomné“) a úhrady za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej aj ako len „úhrady za plnenia“).
2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške 126,70 € mesačne. Nájomné je stanovené v súlade s § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii nájmu bytov v znení neskorších predpisov.
3. Úhrady za plnenia, ktoré predstavujú platby za spotrebu tepla, teplej a studenej úžitkovej vody, za osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, za užívanie výťahu, za zrážkovú vodu, za upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a iné, nie sú zahrnuté v nájomnom uvedenom v bode 2. tohto článku.
4. Na úhrady za plnenia uvedené v bode 3. tohto článku je nájomca povinný platiť prenajíateľovi mesačné preddavky. Výšku týchto mesačných preddavkov určí prenajíateľ v platobnom výmere pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Nájomné spolu s preddavkami úhrad za plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajíateľa vedený v Tatra banke, a. s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: **SK16 1100 0000 0026 2478 2580, VS: 3842020**.
6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov úhrad za plnenia uvedené v bode 1., 3., 4. a 5. tohto článku, ak je na to dôvod vyplývajúci z rozhodnutí cenových orgánov a spotreby za jednotlivé plnenia za predchádzajúci kalendárny rok, resp. zmeny rozsahu poskytovaných plnení a spôsob ich platenia. Uvedenú zmenu je prenajíateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne formou doručenia

platobného výmeru v lehote do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia. Takýto platobný výmer bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

7. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia 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.
8. Prenajímateľ je povinný ročne vyúčtovanie preddavkov úhrad za plnenia za príslušný kalendárny rok doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu uvedené v bode 3. tohto článku prenajímateľ vykoná nasledovne:
 - a) za dodávku tepla podľa nameraných hodnôt pomerovými rozdeľovačmi tepla a podľa platných právnych predpisov,
 - b) za dodávku teplej a studenej vody podľa nameraných hodnôt pomerovými meračmi studenej a teplej vody a podľa platných právnych predpisov,
 - c) zrážkovú vodu podľa podlahovej plochy bytu,
 - d) za dodávku elektrickej energie za osvetlenie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu podľa počtu osôb,
 - e) za dodávku elektrickej energie za výt'ah podľa počtu osôb,
 - f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu na každý byt rovnakým dielom,
 - g) a iné plnenia v zmysle rozhodnutia predstavenstva spoločnosti.
10. 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 základnej úrokovej sadzby ECB platnej k prvému dňu omeškania zvýšenú o päť percentuálnych bodov, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

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 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 uvedené v Čl. IV. bod 6. tejto zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - a) nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov v dome,
 - b) dodržiavať ustanovenia domového poriadku v prípade, že bol predstavenstvom spoločnosti schválený,
 - 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 v 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,
 - e) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. rozvod tepla, TÚV, SV a iné),
 - f) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a domu.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy 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. bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. 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.
5. 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.
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. VI. tejto zmluvy.
7. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný do jedného mesiaca 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 posudzovaných osôb a pod.).
9. 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 Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom sa opíše najmä stav bytu, vrátane jeho príslušenstva a zariadenia v čase jeho odovzdania prenajímateľovi. Tento protokol podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný čas odovzdania bytu v zmysle tohto bodu, si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.
10. Nájomca prehlasuje, že výslovne súhlasí s tým, že po skončení nájmu bytu v zmysle Čl. VI. bod 2. tejto zmluvy prenajímateľ odpočíta z poskytnutej finančnej zábezpeky nezaplatené nájomné a nezaplatené preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške určenej v platobnom výmere uvedenom v Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy, nezaplatené ročné vyúčtovanie preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj náklady za spôsobenú škodu v zmysle Čl. III. bod 3. Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a zádržné vo výške určenej prenajímateľom do termínu najbližšieho ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.
11. V zmysle § 12 zákona NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a za predpokladu plnenia si povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy má nájomca právo opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt na dobu určitú.
12. Prenajímateľ o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy na byt bude informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu uvedeného v Čl. III. bod 1. tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nasledovné plnenia spojené s užívaním bytov v dome:
 - a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);

- b) dodávku pitnej vody z verejných vodovodov a vodární a odvádzanie odpadových vôd (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
- c) zrážková voda (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
- d) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
- e) spotreba elektrickej energie na prevádzku výťahu a paušál za servis výťahu (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
- f) upratovanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (nebude predmetom ročného vyúčtovania).

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí:
 - a) uplynutím doby na ktorú bol nájom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa v zmysle ustanovení § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane tejto zmluvy.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, adresa toho času bytom a adresa trvalého pobytu, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy sídla, adresy toho času bytom a adresy trvalého pobytu 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 nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán a to formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy dotknutá.
3. Zmluvné strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory,

ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR.

4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a inými právnymi predpismi platnými na území SR.
5. 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.
6. 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.
7. Táto zmluva 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.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu 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 30.06.2020

V Banskej Bystrici, dňa 30.06.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Matej Kapusta

.....
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

P L A T O B N Ý V Ý M E R P R E V Ý P O Č E T Ú H R A D Y Z A U Ž Í V A N I E B Y T U

NÁJOMNÍK : Kapusta Matej

ADRESA :

Číslo domu: Číslo bytu:

Tento platobný výmer je platný od 01.07.2020 až do vydania nového.

Číslo účtu prenajímateľa: SK161100000002624782580 BIC : TATRSKBX
Variabilný symbol : 3842020 Číslo Zmluvy o nájme bytu: 384/2020
Splatnosť predpisu je do 15. dňa v mesiaci za bežný mesiac.

Ú D A J E O B Y T E

Podlažie :

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 17.24	Predsieň 5.03	Kúpeľňa 5.36	VYKUROVANIE 40.61
Obyt.kuchyňa 12.98		MIMO BYTU	OBYT.+VEDĽ. 35.25
		Pivnica 2.87	CELKOVÁ 43.48

S P O L U B Ý V A J Ú C I

Počet členov domácnosti celkom:

MESAČNÉ PLATBY ZA BYT

NÁJOMNÉ

ÚHRADY ZA PLNENIA

MESAČNÁ ÚHRADA ZA NÁJOMNÉ	126.70 Eur	Teplo na vykurovanie	27.00 Eur
		Teplo na ohrev TÚV	23.46 Eur
		Vodné a stočné	15.20 Eur
		Upratovanie	5.20 Eur
		Výťah	1.10 Eur
		Osvetlenie spol.priestorov	0.34 Eur
		Zrážková voda	1.00 Eur

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 200.00 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 01.07.2020 do: 30.06.2021

Dátum platnosti od : 01.07.2020

Vybavuje: Tomaníková, Lapinová č.dverí 345

Tel.: 0918966618; 048/4143151, e-mail: libusa.tomanikova@mbb.sk; elena.lapinova@mbb.sk

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

