

Zmluva o nájme bytu

č. 131/2021

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. 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: **SK46 1100 0000 0026 2278 2579**
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: **Miroslava Rýsová**
dátum narodenia:
trvalým pobytom:
toho času bytom:
(ďalej aj ako len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Kráľovohoľskej ulici, vchod súpísne číslo (ďalej aj ako len „dom“), dom je postavený na parcele registra „C“ KN č. 2495/145 a pozemku – parcely registra „C“ KN č. 2495/145 o výmere 202 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria.
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. 2455, k. ú. Sásová.
3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. nachádzajúci sa na poschodí, na Kráľovohoľskej ulici, vchod 20, súpísne číslo 5637, ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v bode 1. tohto článku. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je 57,77 m².

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. nachádzajúci sa na poschodí, na Kráľovohoľskej ulici, vchod súpísne číslo 5637 (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 dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, jeden balkón a jedna pivnica, ktorá sa nachádza na prízemí domu.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je vo výške 57,77 m², z toho podlahová plocha bytu je 55,15 m² a podlahová plocha pivnice je 2,62 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. Prenajímateľ dáva nájomcovi byt do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od **01.03.2021** do **28.02.2022**.

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

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi 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 165,45 € 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 zrážkovú vodu 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 prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku týchto mesačných preddavkov určí prenajímateľ 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 prenajímateľa vedený v Tatra banke, a. s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: **SK46 1100 0000 0026 2278 2579, VS: 1312021**.
6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ 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 prenajímateľ 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. Prenajíateľ je povinný ročné 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 prenajíateľ 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) 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 omeškani 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. 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 Zmluvy o nájme bytu č. 144/2019 zo dňa 20.03.2019, Zmluvy o nájme bytu č. 058/2020 zo dňa 28.02.2020 a na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 20.03.2019. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa zmluvné strany navzájom dohodli, že o odovzdaní bytu nebudú vyhotovovať osobitnú zápisnicu o odovzdaní bytu ku dňu podpisania tejto zmluvy, ale existujúci Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 20.03.2019 sa bude považovať za zápisnicu platnú k tejto zmluve.
2. Nájomca prehlasuje, že byt je v čase podpisania tejto zmluvy užívania schopný, všetky zariadenia a iné zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné a byt je bez závad.
3. 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 prenajíateľovi alebo ním poverenej osoby, 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. rozvody tepla, TÚV, SV a iné),
 - f) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a domu.
4. 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 SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, 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. VI. tejto zmluvy.
8. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. 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.).
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. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu, zabezpečiť na vlastné náklady hygienické vymaľovanie bytu (vymaľovanie celého bytu bielo farbou), zabezpečiť na vlastné náklady odstránenie všetkých nedostatkov na predmete nájmu, na jeho zariadení a vybavení tak, aby tieto boli funkčné. 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.
11. Nájomca prehlasuje, že výslovne súhlasí s tým, že po skončení nájmu bytu v zmysle Čl. VI. bod 1. 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 4. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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);

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 a toho času bytom a adresa trvalého pobytu, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy sídla a 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 doručovaciú 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 26.02.2021
Prenajímateľ:

V Banskej Bystrici, dňa 26.02.2021
Nájomca:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Miroslava Rýsová

.....
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

