

Zmluva o nájme bytu

č. 570/2022/OSV-SKI

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Názov organizácie: **Mesto Banská Bystrica**
štatutárny zástupca: Ján Nosko, primátor mesta
sídlo: ul. Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, Slovenská republika
IČO: 00313271
DIČ: 2020451587
(ďalej „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Janka Dianišková, rod.**
narodená:
rodné číslo:
trvalý pobyt:
štátne občianstvo:
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom -izbového nájomného bytu č. . nachádzajúceho sa na poschodí vo vchode č. polyfunkčného bytového domu na ulici Cesta ku Smrečine č. v Banskej Bystrici, súpisné číslo na parcele C KN č. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktoré sú na Okresnom úrade v Banskej Bystrici, katastrálnom odbore zapísané na liste vlastníctva č. , katastrálne územie , obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica (ďalej len byt).
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania byt s príslušenstvom.

Čl. II.

Opis bytu a príslušenstva

1. Byt je vykurovaný elektricky (radiátory sú olejové, kovové) a pozostáva z : obytnej miestnosti, vedľajších miestností – kuchyne, chodby, ostatných miestností - kúpeľne s WC a pivnice. Podlahová plocha bytu spolu je **33,55 m²**, z toho podlahová plocha obytnej miestnosti je **17,08 m²**, podlahová plocha vedľajších miestností bytu je **13,35 m²** a podlahová plocha ostatných miestností bez pivnice je **3,12 m²**. K predmetnému bytu prislúcha pivnica o výmere **1,65 m²**.
2. Vybavenie a zariadenie bytu je: kuchynská linka so skrinkami na riad a potraviny, kuchynský drez s funkčnou vodovodnou batériou na studenú a teplú vodu, elektrický sporák s rúrou na pečenie a odsávačom pár, 2x vodovodná batéria v kúpeľni, umývadlo, sprchový kút, WC misa so splachovačom, bojler na ohrev vody, plávajúca podlaha v obytnej miestnosti, keramická dlažba v ostatných a vedľajších miestnostiach, okná

z plastových profilov s izolačným dvojsklom a okennými žalúziami, domáci telefón a zvonček. Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie je z keramických obkladov, v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach sú hladné omietky s konečnou povrchovou úpravou.

3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku bytovej náhrady a k prehliadke predmetného bytu došlo.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom **09.05.2022** a uzatvára sa na dobu určitú do **08.05.2025** v zmysle Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy a podmienok stanovených v Zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov má nájomca právo opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú.

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

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom spoločnosti MBB a.s., Československej armády 26, Banská Bystrica, ktorá od 1.1.2016 v zmysle Mandátnej zmluvy č. 742/2015/OSV-SKI zo dňa 7.8.2015 v znení Dodatku č.1 zo dňa 20.10.2015 (ďalej MBB a.s.) vykonáva agendu evidencie a úhrady platieb od nájomcu k správcovi a prenajímateľovi.
2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške **32,17 EUR**. Úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu a spôsob ich výpočtu sú stanovené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý ako príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je počas doby nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť nájom a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ak tak ustanoví osobitný právny predpis.
4. Nájomné spolu s preddavkami za plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet MBB a.s. vedený v _____, a.s., číslo účtu: _____, **IBAN:** _____
BIC: _____
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas podľa č. IV., bod 4 tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB a.s. poplatok z omeškania 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Správu bytového domu na Cesta ku Smrečine 7, Banská Bystrica vykonáva SPRAVBYT, s.r.o. so sídlom Nám. L. Štúra 13, Banská Bystrica (ďalej len „Správca“).
7. Prenajímateľ prostredníctvom správcu je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 60 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku, najneskôr do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.
8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 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 stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Čl. V. Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Prenajíateľ a nájomca spíšu o odovzdaní bytu najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy zápisnicu, v ktorej sa opíše vybavenie a zariadenie bytu, stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi, identifikácia a odpis stavu elektromeru a vodomeru.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odber elektrickej energie zmluvným vzťahom so spoločnosťou poskytujúcou elektrickú energiu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - nerušiť a neobmedzovať ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome,
 - dodržiavať ustanovenia domového poriadku vydaného správcom bytového domu,
 - odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
 - umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi, ak pôjde o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného nájomcu,
 - umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom výkonu, kontroly dodržiavania zmluvných podmienok počas platnosti Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie náhradného nájomného bytu č. 002-NBB/2015 pracovníkmi ministerstva a príslušného okresného úradu,
 - nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - nezasahovať do meracej a regulačnej techniky.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi prostredníctvom správcu alebo MBB a.s. potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajíateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajíateľa a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome, t.j. na iných bytoch, spoločných častiach a zariadeniach sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi zoznam osôb tvoriacich domácnosť pri podpise zmluvy. Tento zoznam bude uvedený v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi prostredníctvom MBB a.s. zmenu skutočností rozhodujúce pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
10. Pri opakovanom uzatváraní zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný predložiť prenajíateľovi najneskôr 1 mesiac pred ukončením tejto zmluvy žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a doklady osvedčujúce splnenie podmienok v zmysle Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktoré zakladajú nové uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.

11. Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt minimálne v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu spíšu prenajímateľ a nájomca zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu podľa Článku III. tejto Zmluvy
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - d) zánikom predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodu, že:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu bez uvedenia dôvodu písomne doručením na adresu prenajímateľa.

4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Prenajímateľ je povinný vo výpovedi uviesť dôvod výpovede, lehotu, kedy sa má nájom skončiť, a v prípade skončenia zmluvy výpoveďou z dôvodu podľa bodu 2, písm. c) aj listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede. Výpovedná lehota daná podľa bodu 2 tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Prenajímateľ doručuje výpoveď zo zmluvy zásielkou doporučenou s návratkou podľa Čl. VII, tejto zmluvy. Výpovedná lehota daná podľa bodu 3 tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.

Čl. VII. Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje nájomcovi písomnosti poštou alebo iným vhodným spôsobom doporučenou zásielkou s návratkou na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu, v mieste trvalého pobytu nájomcu, prípadne na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý.

2. Ak nebol nájomca pri doručovaní zásielky doporučenou s návratkou zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelšej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a nájomca sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.

3. Ak nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté, o tom musí byť nájomca poučený doručovateľom.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV, bod 2, 3 tejto zmluvy tým nie je dotknuté.

2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 5a ods.1. zákona o slobodnom prístupe k informáciám v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 4 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a autentičnosť zmluvy potvrdzujú vlastnoručným podpisom

Príloha č. 1 – Evidenčný list

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

.....
Ján Nosko
primátor mesta Banská Bystrica
prenajímateľ

.....
Janka Dianišková
nájomca