

Zmluva o nájme bytu

č. 303/2023/ OSV-SKI

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

Zmluvné strany :

Prenajímateľ:

Názov organizácie: **Mesto Banská Bystrica**
Štatutárny zástupca: **Ján Nosko, primátor mesta**
Sídlo: **Československej armády 26, Banská Bystrica, Slovenská republika**
IČO: **00313271**
DIČ: **2020451587**
(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **r. Sidónia Jakubovic**
narodená:
trvalý pobyt:
štátne občianstvo:
s manželom
Meno a priezvisko: **Peter Jakubovic**
narodený:
trvalý pobyt:
štátne občianstvo:
(ďalej aj „nájomca“)

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 13 bytových jednotiek, ktoré sa nachádzajú v obytnom dome na Sládkovičovej ulici č. , súpisné číslo . vedené na LV , KÚ Radvaň.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt číslo súpisné číslo na Sládkovičovej ulici č. v Banskej Bystrici (ďalej len byt).

II.

Opis bytu

Byt je vykurovaný elektrickým kúrením a pozostáva z 3 obytných miestností a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 80,38 m², z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 45,59 m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 34,79 m².

III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom **1. 3. 2023** a sa uzatvára na dobu určitú do **28. 2. 2026**.
2. Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy a podmienok stanovených v Zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov má nájomca a prenajímateľ právo opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu na dobu určitú.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom MBB a.s., Československej armády 26, Banská Bystrica, v zmysle Mandátnej zmluvy zo dňa 1.4.2002 (ďalej MBB a.s.).
2. Nájomné za užívanie bytu je stanovené vo výške **220,14 EUR** mesačne. Úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu je stanovená v platobnom výmere pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý 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 na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet MBB a.s. vedený v Tatra banke, a.s., číslo účtu: _____, IBAN: _____, BIC: _____, variabilný symbol **5322224**.
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 obytného domu vykonáva SPRAVBYT, s.r.o. so sídlom Nám. E. Štúra 13, Banská Bystrica (ďalej 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 pre nájomcu.
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, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

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. Prenajímateľ 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.
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.
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 bytov v bytovom dome
 - dodržiavať ustanovenia domového poriadku vydaného správcou 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 jeho bytu správcovi, ak pôjde o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného nájomcu
 - nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení
 - nezasahovať do meracej a regulačnej techniky.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť 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 prenajímateľovi prostredníctvom správcu potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.
7. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi prostredníctvom MBB a.s. zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
9. Pri opakovanom uzatváraní zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi dva mesiace pred ukončením tejto zmluvy žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a doklady osvedčujúce plnenie podmienok v zmysle Zákon č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktoré zakladajú nové uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.
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, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinností prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu spíšu prenajímateľ a nájomca zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV, bodu 3 a 4 tým nie je dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
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-tich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia, nájomca 1 vyhotovenie a správca 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.

V Banskej Bystrici dňa .

.....
Ján Nosko
primátor mesta Banská Bystrica

.....
Šidónia Jakubovic
nájomca

.....
Péter Jakubovic
nájomca