

Zmluva o nájme bytu

č. 205/2023/CRZ

uzatvorená v zmysle § 665 a nasl. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

obchodné meno: **MEB a.s.**
sídlo: **ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica**
v zastúpení: **Ing. Dušan Argaláš - predseda predstavenstva**
JUDr. Jura J Džmura - člen predstavenstva
IČO: **36 039 225**
DIČ: **2020093504**
IČ DPH: **SK2020093504**
bankové spojenie: **Tatra banka, a.s. Bratislava**
BIC: **TATRSKEX**
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: **Koloman Dinko**
 dátum narodenia: **[REDAKOVANÉ]**
toho času bytom: **[REDAKOVANÉ]**
(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 12, súpisné číslo 3513 (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 Jána Cikkeru 12, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 3318, k.ú. Radvaň.

Čl.II.

Predmet zmluvy

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu holo byt č. 5, nachádzajúci sa na 2. podlaží, na Internátnej ulici, vchod 12, súpisné číslo 3513 (ďalej aj ako len 'byt'), ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v Čl.I. tejto zmluvy, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 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.
- 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, elektroinštalácie 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 01.05.2023 do 31.05.2023.

Čl.IV.

Nájomné a úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a výšku mesačných preddávok na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu stanoví nájomcovi prenajímateľ v evidенčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu (ďalej aj ako len "evidенčný 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 preddávok úhrad za plnenia a služby spojených s užívaním bytu a spôsob ich platenia. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne, formou doručenia evidенčného listu uvedeného v bode I.tohto článku.

3. Nájomné spolu s preddávkami úhrad za plnenia a služby 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 : 501677 .

4. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddávky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu v zmysle evidенčného 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 preddávky na úhrady za plnenia a služby 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 preddávok úhrad za plnenia a služby 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 plátbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania 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 predávku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vo výške 149.00 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 vypratá 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 zariadenia 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 závy a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré s nim 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 TUV, počet 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 nespĺnením 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 týmto 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 predávok 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 príhliadnutím 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 obliadkou 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 prislúšenstva a zariadenia v čase jeho odovzдания prenajímateľovi. Túto zápisnicu podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný termín odovzдания bytu v zmysle tohto bodu si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.

Čl.VII.

Skončenie nájmu

1. Nájmom bytu sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájmom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) ak nájomca nedodrží 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 adresa 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, keď bolo prijatie odmietnuté. Za doručенú 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 adresat o tejto písomnosti nezozvie. 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 neodržiavaním 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 v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej Republiky.

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 evidencného 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 evidencného listu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto zmluva nebola uzavretá v tíesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu túto zmluvu obe zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

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

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

Č.popísané : 3513
 C.bytu : 5
 Sp.platby : P
 Var.sym. : 501677
 Účet-IBAN : SK23090000000503167544
 BIC -Banka: GIBASRXB - SISP a.s.

Nájomník Koloman Dinko

Ú D A J E O B Y T E

Kategória: 1 Výkurovanie:ustredne kurenie Výška miestnosti: 2.60 m
 Podlažie: 2 Kúpeľňa: Vlastná, s WC, v byte WC: vlastný 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	Kúpeľňa 0.96 m2	ÚK 32.91 m2
2.miestnosť 0.00 m2	Neob.Kuchyňa 0.00 m2	WC 1.60 m2	SLUŽBY 30.35 m2
3.miestnosť 0.00 m2	Predsieň 2.24 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 Č I

Počet členov domácnosti celkom: 1

OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU	[Eur]	ZNIŽENIE ZA CHÝBAJÚCE ZARIADENIE [Eur]
Kuchynská linka	21.93	Chýba plyn alebo el.na varenie 0.00
Sporák, varič	7.84	Len sprch. alebo kúpeľňový kút 0.00
Vstavaná skriňa	357.23	Záchod v kúpeľni 14.51
Elektrický bojler	234.55	Ohrev vody v kach.na tuhé palivo 0.00
Prietokový ohrievač vody	0.00	Chýba špajza alebo vst.skriňa 3.82
Zdroj tepla	22.14	Chýba pivnica 3.82
Meracie a regul.zariadenie	569.64	Prisluš.mimo bytu (I.a II.kat.) 0.00
Vodomery	0.00	Ciastoč.zákl.vybavenie (I.kat.) 0.00
		Len jedna miestnosť 0.00
CELKOM mesačne	0.00	ZNIŽENIE CELKOM ročne 22.14
CELKOM ročne	0.00	

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	[Eur]	Zníženie
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) +	0.00	Iné zľavy (ročne) = 0.00
Za chýbajúce vybavenie (ročne) -	22.14	Kalkulované nájomné (ročne) = 569.64
Maximálne nájomné (ročne) =	569.64	
Mesačná výška nájmu	47.47	

ZÁLOHY A POPLATKY

[Eur]	[Eur]
66.84	Osvetlenie spoloč. priestorov 0.30
13.20	Teplota na ohrev TUV 0.70
14.20	Vodné a stočné 3.00
3.00	Výťah 3.29
Celková mesačná úhrada 149.00 Eur	

Zmluva na dobu určitú od: 01.05.2023 do: 31.05.2023
 Dátum platnosti od: 01.05.2023
 Vybavuje: Lapinová, 0918 966 618
 Mail: elena.lapinova@mb.sk
 Vypracované dňa: 18.04.2023

.....prenajímateľ.....
podpis nájomníka.....

