

Zmluva o nájme bytu
č. 2564/2023/OSV-SKI
uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

Prenajímateľ :

Názov: **Mesto Banská Bystrica**
Sídlo: **Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica**
Zastúpené: **Jánom Noskom, primátorom mesta Banská Bystrica**
IČO: **00313271**
DIČ: **2020451587**

a

Nájomca:

Meno: **Miroslav ORAČKO**
Dátum narodenia:
Trvale bytom:

s manželkou

Meno a priezvisko: **Marta ORAČKOVÁ**
narodený:
trvalý pobyt:

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom dvojizbového nájomného bytu č. nachádzajúceho sa na 4. poschodí v obytnom dome na ulici **Podháj** v Banskej Bystrici, súpisné číslo , ktorý je na Správe katastra v Banskej Bystrici zapísaný na liste vlastníctva č. , katastrálne územie (ďalej len byt).
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcom do užívania predmetný byt s príslušenstvom.

Čl. II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z dvoch obytných miestností a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 46,54 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 30,02m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 16,52m².
2. Vybavenie a zariadenie bytu je: kuchynská linka, elektrický sporák, odsávač pár, 3x vodovodná batéria, otočné umývadlo, vaňa, WC misa.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom 01.11.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.10.2024.

Čl. IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom MBB a.s., Československej armády 26, Banská Bystrica, ktorý od 1.1.2016 v zmysle Mandátnej zmluvy zo dňa 31.5.2006 (ďalej MBB) vykonáva pre Mesto Banská Bystrica správu predmetného bytového domu.
2. Nájomné za užívanie bytu je stanovené vo výške **51,17 EUR** mesačne. Úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sú stanovené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomcovia berú na vedomie, že prenajímateľ je počas doby nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť 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 sú nájomcovia povinní platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet MBB.
5. Ak nájomcovia neuhradia nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas podľa č. IV., bod 4 tejto zmluvy sú povinní zaplatiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB poplatok z omeškania 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. 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 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
7. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 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 stanovenej platným Nariadením vlády SR, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Čl. 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. Nájomcovia majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sú povinní 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 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 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. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
7. Nájomcovia nesmú dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomcovia sú povinní do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
9. Pri skončení nájmu bytu sú nájomcovia povinní 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 písm. c) bodu 2 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 doporučené 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 doporučene s návratkou zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospeljej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstarat' 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 doručenu dňom, keď bola uložená, i keď sa nájomca o uložení 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 3 tejto zmluvy tým nie je dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Táto 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 štyri vyhotovenia a nájomcovia jedno 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
prenajímateľ

.....
Miroslav Oračko
nájomca

.....
Marta Oračková
nájomca