

**Zmluva o nájme bytu  
č. 2563/2023/OSV-SKI**

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

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: **Juliana Jonášová**  
Dátum narodenia: \_\_\_\_\_  
Trvale bytom: \_\_\_\_\_

s manželom

Meno a priezvisko: **Radovan Jonáš**  
narodený: \_\_\_\_\_  
trvalý pobyt: \_\_\_\_\_

uzatvárajú túto

**ZMLUVU O NÁJME BYTU**

**I.**

**Predmet nájmu**

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. \_\_\_\_\_ j. súpisné číslo \_\_\_\_\_ na Šalgotárjanskej ulici č. \_\_\_\_\_ v Banskej Bystrici, ktorý je situovaný na parcele č. KN \_\_\_\_\_ kat. územie Radvaň, v Banskej Bystrici.
- 2.) Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania 3 izbový, byt č. \_\_\_\_\_ nachádzajúci sa na 3. poschodí obytného domu, súpisné číslo \_\_\_\_\_ na Šalgotárjanskej ulici č. \_\_\_\_\_ v Banskej Bystrici (ďalej len byt).

**II.**

**Opis bytu**

- 1.) Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z 3 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 76,93m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 54,70 m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 22,23 m<sup>2</sup>.
- 2.) Vybavením bytu nie je pivnica a zariadením bytu je kuchynská linka, elektrický sporák a špajzová skrúň.

### III.

#### Doba nájmu

- 1.) Nájom bytu vzniká dňom **11.10.2023** a uzatvára sa na dobu určitú do **10.10.2026** v zmysle Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2.) Za podmienok dodržania ustanovení tejto zmluvy a podmienok stanovených v Zákone č. 443/2010 má nájomca právo opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu 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, ktorá v zmysle Mandátnej zmluvy č. 1868/2023/OSV-SKI zo dňa 29.9.2023 vykonáva pre Mesto Banská Bystrica obstaranie správy predmetného bytového domu.
- 2.) Nájomné za užívanie bytu je **183,86 Eur**.
- 3.) Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB a.s., Československej armády 26, Banská Bystrica mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len preddavky na plnenia) určí nájomcovi prenajímateľ prostredníctvom MBB a.s. v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis ( § 696 Občianskeho zákonníka ).
- 5.) Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet MBB a.s. Banská Bystrica vedený
- 6.) Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas podľa čl. IV., bod 5 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.
- 7.) Prenajímateľ prostredníctvom MBB a.s. 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 31.5. 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 v zastúpení správcu bytového domu v zmysle Zmluvy o správe bytových domov č. 337/2006/RSV a nájomca spíšu o odovzdaní bytu do 2 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä 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
  - \* odoberať teplo a teplú úžitkovú vodu z centrálného zdroja
  - \* 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 bytového domu (alebo jeho zástupcovi), 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 (napr. rozvod tepla, TÚV, SV)
  - \* 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 bytového domu 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 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 správcu bytového domu 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 1 mesiac pred ukončením tejto zmluvy žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a doklady osvedčujúce plnenie 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.
- 10.) Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu v údajoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 11.) Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný prostredníctvom správcu bytového domu 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 povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu spíšu správca bytového domu a nájomca zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

## 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

pokojn  byvanie 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 n jomn  alebo úhradu za plnenia poskytovan  s uivan m bytu za dli čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) je potrebn  z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naloit tak, že byt nemožno uivať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykon van  nemožno byt alebo dom najmenej po asiestich mesiacov uivať,

d) nájomca vyuiva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na byvanie.

3.) Nájomca môže vypovedať t tu zmluvu bez uvedenia dôvodu písomne doru en m na adresu prenajímateľa.

4.) Ak bola dan  p somn  výpoved', skon  sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Prenajímateľ je povinn  vo výpovedi uviesť dôvod výpovede, lehotu, kedy sa má nájom skon it', a v prípade skončenia zmluvy výpoved'ou z dôvodu podľa písm. c) bodu 2 aj listinu, ktor  preukazuje dôvod výpovede. V povedn  lehota dan  podľa bodu 2 tohto článku je tri mesiace a za ina plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoved' doru en . Prenajímateľ doručuje výpoved' zo zmluvy zásielkou doporučene s návratkou podľa  l. VII, tejto zmluvy. V povedn  lehota dan  podľa bodu 3 tohto článku je tri mesiace a za ina plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoved' doru en .

## VII.

### Doručovanie

- 1) Prenajímateľ doručuje nájomcovi písomnosti poštou alebo iným vhodným spôsobom doporučenou zásielkou s návratkou na adresu bytu, ktor  je predmetom nájmu, v mieste trvalého pobytu nájomcu, prípadne na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnut 
- 2) Ak nebol nájomca pri doru ovan  zásielky doporučene s návratkou zastihnut , hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doru i sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotn  obstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doru it', uloi sa písomnosť na pote alebo na orgáne obce a nájomca sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doru en  dňom, keď bola uloen , i keď sa nájomca o uloen  nedozvedel.
- 3) Ak nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doru en  dňom, keď jej prijatie bolo odopret , o tom musí byť nájomca pou en  doručovateľom.

## VIII.

### Z vere n  ustanovenia

- 1.) T tu zmluvu možno zmenit' len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie  l nku IV, ods. 3,4 tým nie je dotknut .
- 2.) Vzťahy neupraven  touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 3.) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a činnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust.  5a ods. 1. zákona o slobodnom prístupe k informáciám v spojen  s ust.  47 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorich 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  
prenajímateľ

.....  
Juliana Jonášová  
nájomca

.....  
Raďovan Jonáš  
nájomca