

Zmluva o nájme bytu
č. 150/2024/OSV-SKI
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. 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: **Beata SPIŠÁKOVÁ**
Dátum narodenia:
Trvale bytom:

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vľučným vlastníkom obytného domu č. 2B - 11 b. j. súpisné číslo na v Banskej Bystrici, ktorý je situovaný na parcele č. KN 1428/190, kat. územie Radvaň, v Banskej Bystrici.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt č. nachádzajúci sa na poschodí obytného domu, súpisné číslo na č. v Banskej Bystrici (ďalej len byt).

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z 2 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **56,35 m²**, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je **32,72m²** a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je **23,63 m²**.
2. Vybavením bytu nie je pivnica a zariadením bytu je kuchynská linka, elektrický sporák a špajzová skriňa.

III.

Doba nájmu

- 1.) Nájom bytu vzniká dňom **26.01.2024** a uzatvára sa na dobu určitú do **25.01.2027** v zmysle Zákona č. 443/2010 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 má nájomca právo opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1.) Nájomca je povinný povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom spoločnosti 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 **134,67 Eur** mesačne.
- 3.) Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB a.s., 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 v
- 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 Mandátnej zmluvy č. 1868/2023/OSV-SKI 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. Správca bytového domu v zmysle povinností vyplývajúcich zo zmluvy uvedenej v tomto bode doručuje nájomcovi aj výzvy na zaplatenie pohľadávky, pokusy o zmier a vyúčtovanie podľa čl. IV, bodu 7 tejto zmluvy.
- 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 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, s ktorými bol oboznámený pri podpise zápisnice podľa bodu 1 tohto článku,

- * 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, TUV, SV)
 - * nezasahovať do meracej a regulačnej techniky
- 3.) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
 - 4.) 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.
 - 5.) 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.
 - 6.) Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 7.) 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.
 - 8.) Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu v údajoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
 - 9.) Pri opakovanom uzatváraní zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi 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.
 - 10.) 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 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.

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 doporučené s návratkou zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelaj 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 doručenie 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.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1.) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV, ods. 3,4 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. § 47 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
prenajímateľ

.....
.....
Beata Spišáková
nájomca