

Nájomná zmluva o krátkodobom nájme bytu č. 194/2024/CRZ

uzavretá v zmysle zákona NR SR č. 98/2014 Z. z. zákon o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

obchodné meno: **MBB a.s.**
sídlo: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica
za ktorú koná: Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva
Mgr. Zuzana Detková – člen predstavenstva
IČO: 36 039 225
DIČ: 2020093504
IČ DPH: SK2020093504
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava
číslo účtu v tvare IBAN: SK17 1100 0000 0026 2778 2578
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sa, vložka č. 601/S
(ďalej aj ako len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

meno a priezvisko: **Ing. Ľubica Bahýľová**
dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]
trvalý pobyt: [REDAKOVANÉ]
toho času bytom: [REDAKOVANÉ]
(ďalej aj ako len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“).

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – jednoizbový bytu č. B/2 (garzónka), ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Medenej ulici, vchod 3, súpisné č. 5712 (ďalej aj ako len „bytový dom“), vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 5429/1043783. Bytový dom je postavený na pozemku – na parcele registra „C“ KN číslo 3681/7 o výmere 3082 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia.
2. Byt uvedený v bode 1. tohto článku je zapísaný v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom Jána Cikkera 12, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 5364, k. ú. Radvaň.
3. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, sedlová strecha, podkrovia, vonkajšie schodiská vedúce do vchodu bytového domu, vchodové dvere do bytového domu, chodby, chodby v pivničných priestoroch, obvodové múry, sklenené steny, priečelia, schodiská, okná a dvere osadené v spoločných častiach domu, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie.
4. Spoločnými zariadeniami domu sú: vchody, zádveria, výťahy, miestnosť KOST, rozvodňa elektro, miestnosti pre upratovačku, hydranty umiestnené na každom poschodí domu, bleskozvod, ležaté a stúpačkové rozvody ústredného kúrenia, studenej a teplej úžitkovej vody v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach bytového domu, ležaté a stúpačkové kanalizačné potrubie v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach bytového domu, elektroinštalácia v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach bytového domu, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne domové prípojky, vrátane ich vybavenia, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

5. Mestský národný výbor odbor územného plánovania Banská Bystrica vydal Stavebné povolenie č. ÚP-5362/89 zo dňa 23.10.1989 na stavbu: 3. stavba OS Pršianska terasa Banská Bystrica, 1851 b.j., základná občianska a technická vybavenosť. Toto stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 16.11.1989.
6. Obec Banská Bystrica, IČO: 00313271 uzavrela s Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR, v tom čase so sídlom Špitálska č. 8, 816 44 Bratislava Zmluvu č. 365/520-2000 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov zo dňa 08.12.2000, predmetom ktorej bolo poskytnutie nenávratnej dotácie, pričom v tejto zmluve je v Čl. III. uvedené, že dotácia sa poskytuje na výstavbu 90 nájomných bytov v zmysle stavebného povolenia uvedeného v bode 5. tohto článku.
7. Mesto Banská Bystrica, so sídlom ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica uzatvorilo so Štátnym fondom rozvoja bývania, v tom čase so sídlom Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, Zmluvu o poskytnutí podpory uzavretá podľa ustanovení zák. NR SR 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zo dňa 20.12.2000, predmetom ktorej bolo poskytnutie podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru a nenávratného príspevku v tom čase na výstavbu nájomného domu v Banskej Bystrici v katastri Radvaň v zmysle stavebného povolenia uvedeného v bode 8. tohto článku.
8. Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Skuteckého č. 19, Banská Bystrica vydal k stavebnému povoleniu uvedeného v bode 5. tohto článku Rozhodnutie č. ŽP. – 2001/00333/8PM zo dňa 25.01.2001 na zmenu stavby: „3. Stavba OS Pršianska terasa - bytový dom PT 301 - nájomný bytový dom“, predmetom ktorého bola výstavba nebytových priestorov, pivníc, garážové stánia a výstavba 90 bytov z toho 10 bytov pre zdravotne ťažko postihnutých. Toto stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 02.02.2001.
9. Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku vydal Rozhodnutie č. ŽP. – 2001/03757/8PM zo dňa 19.12.2001 (kolaudačné rozhodnutie) na stavbu: „Pršianska terasa bytový dom PT 301, 90 b. j. a spoločné priestory pre byty, vrátane pivníc, prípojky vody pre PT 301, kanalizačné prípojky pre PT 301, NN kábelové rozvody PT 301 a VO k PT 301“. Predmetom tohto kolaudačného rozhodnutia je povolenie užívania stavby 90 b.j. a spoločné priestory pre byty vrátane pivníc, prípojky vody pre PT 301, kanalizačné prípojky pre PT 301, NN káblové rozvody PT 301 a VO k PT 301, pričom predmetom tohto rozhodnutia nie sú nasledovné byty: byt č. B1, B2 a B3 nachádzajúce sa na Medenej ulici, vchod 3, súpisné číslo 5712 v Banskej Bystrici. Toto kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.12.2001
10. Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku vydal Rozhodnutie č. ŽP. – 2001/03757/8PM zo dňa 19.12.2001 (kolaudačné rozhodnutie) na stavbu: „Pršianska terasa bytový dom PT 301, 3 b.j. a spoločné priestory pre byty, vrátane pivníc a nebytový priestor 13 PC 1“. Predmetom tohto kolaudačného rozhodnutia bolo povolenie užívania stavby: Pršianska terasa bytový dom PT 301, 3 b.j. a spoločné priestory pre byty vrátane pivníc a nebytový priestor 13 PC 1, pričom stavba obsahuje nasledovné byty a nebytový priestor: dvojizbový mezonetový byt č. B1, jednoizbový byt č. B2 a jednoizbový byt č. B3 (garzónka) nachádzajúce sa na Medenej ulici, vchod 3, súpisné číslo 5712 v Banskej Bystrici a nebytový priestor 13 PC 1.
11. V zmysle vyššie uvedených stavebných povolení, uzatvorených zmlúv a kolaudačných rozhodnutí uvedených v tomto článku vyplýva, že jednoizbový byt č. B2 (garzónka) uvedený v bode 1. tohto článku, ktorý je predmetom nájmu tejto zmluvy nepodlieha postupom výberu nájomcov z poradovníka žiadateľov do nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica s dátumom účinnosti od 01.06.2019, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Banská Bystrica č. 7/2021, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica s dátumom účinnosti od 01.09.2021 a nepodlieha uzatváraniu nájomnej zmluvy v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z dôvodu, že na výstavbu bytu uvedeného v bode 1. tohto článku nebola zo strany Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR poskytnutá nenávratná dotácia a nebola poskytnutá podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru a nenávratného príspevku.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do krátkodobého nájmu jednoizbový byt č. B/2 - garzónku (ďalej aj ako len „byt“), ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Medenej ulici, vchod č. 3, súpisné číslo 5712 za účelom bývania nájomcu v byte vrátane osôb uvedených v Platobnom výmere pre výpočet úhrady za užívanie bytu (ďalej aj ako len „platobný výmer“), ktorý je ako **Príloha č. 1** priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. S nájmom bytu je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ktoré sú špecifikované v Čl. I. bod 3. a 4. tejto zmluvy.

Článok III. Rozsah a opis bytu

1. Byt pozostáva z jednej obývacej kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa s WC, jeden balkón a pivnica č. B/2, ktorá je umiestnená v suteréne bytového domu.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je vo výške 54,29 m², z toho podlahová plocha bytu je 51,60 m² a podlahová plocha pivnice je 2,69 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vybavenie a zariadenie, a to rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, vrátane uzatváracích ventilov a bytových vodomeroch na SV a TÚV (odpis na diaľku), rozvody ústredného kúrenia vrátane panelových radiátorov, uzatváracích ventilov a regulačných hlavíc, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov umiestnených na radiátoroch (odpis na diaľku), rozvody odpadových potrubí, rozvody elektroinštalácie, vrátane vypínačov svetla a elektrických zásuviek, rozvody vzduchotechniky, plávajúca podlaha, dlažba, obklady, domáci telefón, zvonček a poštová schránka. Zariadením bytu je kuchynská linka vrátane drezu, umývadlo, sprchový kút, WC - combi misa, drezová, sprchová a umývadlová batéria.

Článok IV. Doba krátkodobého nájmu

1. Prenajíateľ dáva nájomcovi byt do krátkodobému nájmu na **dobu určitú**, a to na obdobie **od 01.04.2024 do 31.03.2026**.
2. Po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode. 1. tohto článku sa zmluvné strany na základe dohody zmluvných strán môžu dohodnúť na predĺžení doby nájmu, a to najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

Článok V. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné za užívanie bytu (ďalej aj ako len „nájomné“) a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (ďalej aj ako len „úhrady za plnenia“).
2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške **154,28 €** mesačne, slovom: **jednostopäťdesiatštyri eur a dvadsaťosem centov**. Nájomné je stanovené v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
3. Úhrady za plnenia, ktoré predstavujú platby za spotrebu tepla na vykurovanie, spotrebu tepla na ohrev teplej úžitkovej vody, spotrebu studenej a teplej úžitkovej vody, za upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, za spotrebu elektriny potrebnú na prevádzku výťahu, paušál za servis výťahu, za spotrebu elektriny na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, za zrážkovú vodu a iné plnenia v zmysle rozhodnutí predstavenstva spoločnosti, nie sú zahrnuté v nájomnom uvedenom v bode 2. tohto článku.

4. Na úhrady za plnenia uvedené v bode 1. a 3. tohto článku je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku týchto mesačných preddavkov určí prenajímateľ v platobnom výmere (viď. **Príloha č. 1**).
5. Nájomné spolu s preddavkami úhrad za plnenia **od 01.04.2024** je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne za bežný mesiac najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedenom v Tatra banke, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK17 1100 0000 0026 2778 2578, VS: 7022017. Všetky údaje potrebné k mesačnej úhrade nájomného vrátane preddavkov úhrad za plnenia sú uvedené v platobnom výmere (viď. **Príloha č. 1**).
6. Nájomca berie na vedomie, že nájomné uvedené v bode 2. tohto článku môže prenajímateľ upraviť každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava nájomného nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu a uzatvorenia dodatku k tejto zmluve jednostranne upraviť výšku nájomného uvedeného v bode 2. tohto článku v súlade s týmto ustanovením. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne formou doručenia platobného výmeru v lehote do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia. Každý takýto platobný výmer bude následne ako ďalšia očíslovaná príloha v príslušnom poradí priložený k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku mesačných preddavkov úhrad za plnenia uvedené v bode 1., 3., 4. a 5. tohto článku, ak je na to dôvod vyplývajúci z rozhodnutí cenových orgánov a výsledkov ročného vyúčtovania úhrad za plnenia za predchádzajúci kalendárny rok alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu a uzatvorenia dodatku k tejto zmluve upraviť výšku preddavkov úhrad za plnenia uvedené v bode v bode 1., 3., 4. a 6. tohto článku v súlade s týmto ustanovením. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne formou doručenia platobného výmeru v lehote do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia. Každý takýto platobný výmer bude následne ako ďalšia očíslovaná príloha v príslušnom poradí priložený k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
8. Nájomca berie na vedomie, že preddavky úhrad za plnenia uvedené v bode 1., 3., 4 a 5. tohto článku, ktoré nepodliehajú rozhodnutiam cenových orgánov môže prenajímateľ upraviť každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava preddavkov úhrad za plnenia nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu a uzatvorenia dodatku k tejto zmluve upraviť výšku preddavkov úhrad za plnenia uvedených v bode v bode 1., 3., 4. a 5. tohto článku, ktoré nepodliehajú rozhodnutiam cenových orgánov v súlade s týmto ustanovením. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne formou doručenia platobného výmeru v lehote do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia. Každý takýto platobný výmer bude následne ako ďalšia očíslovaná príloha v príslušnom poradí priložený k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
9. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky úhrad za plnenia riadne a včas v zmysle tejto zmluvy, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dĺžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.
10. Prenajímateľ je povinný ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia za príslušný kalendárny rok doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
11. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu uvedené v bode 3. tohto článku prenajímateľ vykoná nasledovne:
 - a) za dodávku tepla na vykurovanie podľa nameraných hodnôt na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov a v zmysle platných právnych predpisov,
 - b) za dodávku tepla na ohrev teplej úžitkovej vody podľa nameraných hodnôt na bytovom vodomery na teplú úžitkovú vodu a v zmysle platných právnych predpisov,
 - c) za dodávku studenej vody podľa nameraných hodnôt na bytovom vodomery na studenú vodu a v zmysle platných právnych predpisov,

- d) za upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na byt a nebytový priestor v bytovom dome rovnakým dielom,
 - e) za dodávku elektriny potrebnú na prevádzku výťahu a paušál za servis výťahu podľa počtu osôb,
 - f) za dodávku elektriny na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu podľa počtu osôb,
 - g) za zrážkovú vodu podľa veľkosti podlahovej plochy bytu,
 - h) a iné plnenia v zmysle rozhodnutí predstavenstva prenajímateľa.
12. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za plnenia za každý príslušný rok sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plátbou vyplývajúcou z ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za plnenia je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby ECB platnej k prvému dňu omeškania zvýšenú o päť percentuálnych bodov, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
13. Nájomca užíval byt v období od 01.07.2023 do 31.03.2024 bez platnej nájomnej zmluvy. Zmluvné strany považujú mesačné platby za nájom a plnenia spojené s užívaním bytu za vyššie uvedené obdobie za plnenie z titulu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a s plnením zmluvnej strany bez výhrad súhlasia.
14. Služby týkajúce sa odberu elektrickej energie v byte si zabezpečí nájomca na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie. Elektrickú energiu v prenajatom byte si nájomca hradí na vlastné náklady.

Článok VI. Peňažná zábezpeka

1. Nájomca uhradil peňažnú zábezpeku vo výške **714,00 €**, slovom: sedemstoštrnásť eur v hotovosti v pokladni prenajímateľa pred podpísaním tejto zmluvy, čo prenajímateľ potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve.
2. Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného vrátane preddavkov úhrad za plnenia, nedoplatkov z ročného vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho vybavenia a zariadenia alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
3. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky uvedenej v bode 1. tohto článku, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v zmysle bodu 2. tohto článku.
4. Po skončení nájomného pomeru v zmysle tejto zmluvy je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpatelnú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca odovzdal byt v zmysle a za podmienok uvedených v Čl. XI. tejto zmluvy a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

Článok VII. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom na skutočnosti uvedené v Čl. VIII. bod 1. tejto zmluvy si nie je vedomý žiadnych väd na predmete nájmu, na ktoré by mal nájomcu pred uzavretím tejto zmluvy upozorniť.
3. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto nájomná zmluva sa uzaviera v zmysle zákona NR SR č. 98/2014 Z. z. zákon o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako len „zákon o krátkodobom nájme bytu“).

Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a technický stav bytu je im známy vzhľadom na skutočnosť, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy užíva byt na základe Zmluvy o nájme bytu č. 6/2002/MBB/M zo dňa 27.06.2002, Zmluvy o nájme bytu 011/006/2002/MBB zo dňa 09.06.2005, Zmluvy o nájme bytu 011/006/2002/MBB zo dňa 12.02.2008, Zmluvy o nájme bytu 011/006/2002/MBB zo dňa 04.05.2011, Zmluvy o nájme bytu 011/006/2002/MBB zo dňa 15.01.2014, Zmluvy o nájme bytu č. 702/2017 zo dňa 30.06.2017, Zmluvy o nájme bytu č. 375/2020 zo dňa 30.06.2020 a na základe Zápisu o odovzdaní a prevzatí bytu č. B2, v bytovom dome na PT 301, Pršianska terasa, Medená ulica, Banská Bystrica zo dňa 02.07.2002. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa zmluvné strany navzájom dohodli, že o odovzdaní a prevzatí bytu nebudú vyhotovovať osobitnú zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu ku dňu podpísania tejto zmluvy, ale existujúci Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu č. B2, v bytovom dome na PT 301, Pršianska terasa, Medená ulica, Banská Bystrica zo dňa 02.07.2002 sa bude považovať za zápisnicu platnú a účinnú k tejto zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, že byt je v čase podpísania tejto nájomnej zmluvy užívania schopný a bez závad. Nájomca vyhlasuje, že vybavenie a zariadenie bytu v čase podpísania tejto nájomnej zmluvy je užívania schopné, funkčné a bez závad.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia uvedené v bode 13. tohto článku, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, a to najmä:
 - a) nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - b) dodržiavať ustanovenia domového poriadku v prípade, ak bol predstavenstvom spoločnosti schválený,
 - c) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
 - d) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, ak pôjde o opravu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu, alebo ak je oprava nevyhnutná v záujme iného nájomcu bytu alebo nebytového priestoru a za účelom vykonania kontroly, či nájomca byt užíva v zmysle tejto zmluvy,
 - e) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (napr. do rozvodov tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, elektroinštalácie a iné),
 - f) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a bytového domu (napr. do pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, bytových vodomeroch a iné).
4. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby krátkodobého nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
5. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu nájomcom alebo osobami, ktoré užívajú byt na účel nájmu uvedený v Čl. II. bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte, ani iné zmeny v byte ako napr. montáž žalúzií na oknách a balkónových dverách, montáž vstavaného nábytku na mieru, ktorý je napevno pripevnený k stene v byte a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak nájomca vykoná stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte 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 týmito úpravami prenajímateľovi vznikla. V prípade, ak nájomca zrealizoval pred podpísaním tejto zmluvy alebo zrealizuje po podpísaní tejto zmluvy stavebné úpravy v byte alebo iné podstatné zmeny v byte v zmysle tohto ustanovenia nemá v prípade skončenia nájomného pomeru v zmysle Čl. X. tejto zmluvy nárok na ich preplatenie.

8. Ak na stavebné úpravy v byte alebo iné podstatné zmeny v byte a iné zmeny v byte v zmysle tejto zmluvy 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. X. tejto zmluvy.
9. Stavebné úpravy v byte, iné podstatné zmeny v byte a iné zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení nájomného vzťahu v zmysle Čl. X. tejto zmluvy uviesť do pôvodného stavu. Nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na náhradu nákladov spojených s týmito stavebnými úpravami a podstatnými zmenami.
10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt, vrátane zmeny rodinného stavu, priezviska a iné zmeny, a to písomnou formou na e-mailovú adresu prenajímateľa: info@mbb.sk. Prenajímateľ na základe tohto oznámenia urobí zmenu v platobnom výmere, ktorý je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi v lehote najneskôr do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia. Takýto platobný výmer bude ako ďalšia očíslovaná príloha v príslušnom poradí priložená k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje v byte ako aj v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach bytového domu určených na spoločné užívanie udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavania domového poriadku.
12. Nájomca nesmie dať byt ani jeho časť do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Prenajímateľ zabezpečuje nasledovné plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v bytovom dome:
 - a) dodávku tepla na vykurovanie a na ohrev teplej úžitkovej vody,
 - b) dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie,
 - c) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - d) dodávku elektriny na prevádzku výtahu a paušál za servis výtahu,
 - e) dodávku elektriny na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - f) odvádzanie dažďových vôd do verejnej kanalizácie (zrážková voda),
 - g) a iné plnenia v zmysle rozhodnutí predstavenstva prenajímateľa.

Článok IX.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly stavu bytu, jeho vybavenia a zariadenia a či nájomca byt vrátane jeho vybavenia a zariadenia užíva v zmysle tejto zmluvy, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom vopred dohodnutom termíne a čase. V prípade hroziacej škody alebo havarijného stavu (vytápanie z rozvodov ÚK, teplej a studenej vody, kanalizačných rozvodov a pod.) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov bez súhlasu nájomcu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v rozsahu uvedených v tejto zmluve.

Článok X.

Zánik nájmu bytu

1. Krátkodobý nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,

- c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve alebo v zmysle zákona o krátkodobom nájme bytu; táto zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - e) zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak:
- a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie a vybavenie alebo spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za nájom bytu alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
 - c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
 - d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - e) nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) je daný iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.
3. Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak:
- a) predmet nájmu sa stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
 - b) došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,
 - c) nájomcovi vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu,
 - d) je daný iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je jeden mesiac. V prípade písomnej výpovede z dôvodov uvedených v bode 2. písm. a) a b) tohto článku alebo v bode 3. písm. a) tohto článku je výpovedná lehota pätnásť dní.
5. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
6. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok XI. Vypratanie bytu

1. V prípade skončenia nájomného pomeru v zmysle Čl. X. tejto zmluvy je nájomca povinný na vlastné náklady byt vypratať a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu. Nájomca je povinný pred odovzdaním bytu nájomcovi na vlastné náklady zrealizovať hygienické prebielenie bytu, t.j. vymaľovanie bytu, ktoré pozostáva z jedného náteru celého bytu, t.j. všetkých stien a stropov bielou farbou, zabezpečiť na vlastné náklady odstránenie všetkých závad na byte a na jeho zariadení a vybavení tak, aby tieto boli funkčné a bez závad, byt vrátane zariadenia a vybavenia bytu odovzdať prenajímateľovi čistý a uprataný.
2. Odovzdanie bytu sa vykoná fyzickou obhliadkou 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 vybavenia a zariadenia v čase jeho odovzdania prenajímateľovi. Túto zápisnicu podpíše nájomca a za prenajímateľa určená osoba prenajímateľa. Presný termín a čas odovzdania bytu v zmysle tohto bodu, si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.

3. Ak nájomca byt nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok v zmysle Čl. VI. bod 2. tejto zmluvy, zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok v zmysle Čl. VI. bod 2. tejto zmluvy.

Článok XII.

Doručovanie písomnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla prenajímateľa uvedená v záhlaví tejto zmluvy a adresa toho času bytom nájomcu uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy sídla prenajímateľa a adresy toho času bytom nájomcu je adresou 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 doručení dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručení 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 adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona NR SR č. 98/2014 Z. z. zákon o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými predpismi platnými na území SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán okrem prípadov uvedených v Čl. V. bod 6., 7. a 8. tejto zmluvy a to formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. 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.
4. Osobné údaje prijímateľ 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.
5. Táto zmluva 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.

6. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.
7. Zmluvné strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1: Platobný výmer pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 25.03.2024.

-*-

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Ing. Ľubica Bahýřová

.....
Mgr. Zuzana Detková
člen predstavenstva

PLATOBNÝ VÝMER PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Bahýľová Ľubica Ing.

ADRESA :
Číslo domu:

Tento platobný výmer je platný od 01.04.2024 až do vydania nového.

Číslo účtu prenajímateľa: SK171100000002627782578 BIC : TATRSKEX
Variabilný symbol : 7022017 číslo Zmluvy o nájme bytu: 194/2024/CRZ
Splatnosť predpisu je do 15. dňa v mesiaci za bežný mesiac.

ÚDAJE O BYTE Podlažie : 2

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 39.50	Predsieň 4.10	Kúpeľňa 8.00	VYKUROVANIE 51.60
		MIMO BYTU	OBYT.+VEDĽ. 43.60
		Balkóny 10.35	CELKOVÁ 54.29
		Pivnica 2.69	

S POLUBÝVAJÚCI

Počet členov domácnosti celkom: 1

MESAČNÉ PLATBY ZA BYT

NÁJOMNÉ	ÚHRADY ZA PLNENIA
MESAČNÁ ÚHRADA ZA NÁJOMNÉ 154.28 Eur	Teplo na vykurovanie 55.92 Eur
	Teplo na ohrev TUV 11.44 Eur
	Vodné a stočné 3.57 Eur
	Upratovanie 8.80 Eur
	Výťah 1.00 Eur
	Osvetlenie spol.priestorov 0.50 Eur
	Zrážková voda 2.49 Eur
CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 238.00 Eur	

Zmluva na dobu určitú od: 01.04.2024 do: 31.03.2026

Dátum spracovania: 25.03.2024

Vybavuje: Tomaniková, Lapinová č.dverí 345

Tel.: 0918966618; 048/4143151, e-mail: libusa.tomanikova@mbb.sk; elena.lapinova@mbb.sk

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

