

Zmluva o nájme bytu

č.796/2025/ OSV-SKI

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

Zmluvné strany :

Prenajímateľ:

Názov organizácie: **Mesto Banská Bystrica**
Štatutárny zástupca: **Ján Nosko, primátor mesta**
Sídlo: **Československej armády 26, Banská Bystrica, Slovenská republika**
IČO: **00313271**
DIČ: **2020451587**
(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Filip Fekiač**
narodená:
trvalý pobyt:
štátne občianstvo:
(ďalej aj „nájomca“)

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu v Banskej Bystrici, na Švermovej ulici, súpisné číslo 4287, orientačné číslo 45/A - 16 bytových jednotiek. Dom je situovaný na parcele registra „C“ KN č. 3453/9, katastrálne územie Banská Bystrica.
- 2) Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania - izbový byt č. nachádzajúci sa na poschodí bytového domu, súpisné číslo na Švermovej ulici č. 45/A v Banskej Bystrici (ďalej len byt).

II.

Opis bytu

- 1.) Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Celková výmera podlahovej plochy bytu je m², z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 17,15 m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je m².
- 2.) Vybavením bytu je pivnica. Zariadením bytu je kuchynská linka, elektrický sporák. Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list k zapožičaniu nábytku a bielej techniky.
- 3.) Byt je užívateľsky schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

III.

Doba nájmu

- 1.) Nájom bytu vzniká dňom **01.05.2025** a uzatvára sa na dobu určitú do **30.4.2027** v zmysle VZN Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica.

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
- 2.) Nájomné za užívanie bytu je 54,33€ mesačne.
- 3.) Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len preddavky na plnenia) určí nájomcovi prenajímateľ, prostredníctvom MBB a.s., ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica v súlade s Mandátnou zmluvou č. 295/2025/OSV-SKI zo dňa 04.03.2025, v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu. Evidenčný list 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 prenajímateľa 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 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 30 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.

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 správcom bytového domu v zmysle Mandátnej zmluvy č. 295/2025/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.
- 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, 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, 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.
- 7.) Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.) 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.) Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu v údajoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 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 dospelšej 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 doručení 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, bodu 3 a 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. § 47a 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

.....
Filip Fekiač
nájomca

